

# **Ontwerpbestemmingsplan**

**Mierlo's Welkom**

**Gemeente Geldrop-Mierlo**

**TOELICHTING**

# Inhoud

1. Inleiding
  - 1.1 Aanleiding
  - 1.2. Crisis en Herstelwet
  - 1.3. Plangebied
  - 1.4. Vigerend bestemmingsplan
  - 1.5. Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen
  - 1.6. Opzet van de toelichting
  - 1.7. Bij het plan behorende stukken
2. Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving
  - 2.1. Ruimtelijke structuur
  - 2.2. Functionele structuur
  - 2.3. Het initiatief
  - 2.4. Vertaling naar het bestemmingsplan
3. Beleidskader
  - 3.1. Nationaal beleid
  - 3.2. Provinciaal beleid
  - 3.3. Regionaal en gemeentelijk beleid
  - 3.4. Conclusie
4. Milieuhygiënische en planologische verantwoording
  - 4.1. Bodem
  - 4.2. Geluid en trillingen
  - 4.3. Luchtkwaliteit
  - 4.4. Externe veiligheid
  - 4.5. Bedrijven en milieuzonering
  - 4.6. Kabels en leidingen
  - 4.7. Verkeer en parkeren
  - 4.8. Water
  - 4.9. Flora en fauna
  - 4.10. Archeologie en cultuurhistorie
  - 4.11. Duurzaam bouwen
5. Juridische planopzet
  - 5.1. Algemeen
  - 5.2. Plansystematiek
6. Haalbaarheid
  - 6.1. Financieel
  - 6.2. Maatschappelijk

## Bijlagen

1.

Tritium Advies B.V. verkennend bodemonderzoek d.d. 10 juli 2009  
(rapportnummer 0905/046/PB).

Tritium Advies B.V. verkennend en nader asbestonderzoek d.d. 26 september 2013  
(rapportnummer 1308/033/AJ-01).

Tritium Advies B.V. verkennend bodemonderzoek d.d. 6 februari 2017  
(rapportnummer 1609/116/SR-01, versie B).

2.

Tritium Advies B.V., Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (toetsing Wet geluidhinder)  
Hekelstraat ong. te Mierlo, d.d. 20 maart 2017 (kenmerk 1609/104/MD-01).

3.

Advies en Ingenieursbureau RA Infra, Memo verkeerscirculatie & parkeren, d.d.  
26 juni 2017, ( kenmerk 17054.1 D14 mem01-4 dhe)

4.

Watertoetsadvies, Lankelma Geotechniek Zuid B.V. d.d. 26 juni 2017,  
(rapportnummer: 96683-XG2)

5.

Tritium Advies B.V. quickscan flora en fauna d.d. 14 november 2016  
(rapportnummer 1609/104/MD-02).

6. Archeologie

*“Sporen van ontginning aan die Hekelstrate, Een proefsleuvenonderzoek in plangebied  
Hekelstraat te Geldrop-Mierlo”, Archol Rapport 233 (ISSN 1569-2396), januari 2014*

7.

Stikstofdepositieberekening (Aerius) – SPA WNP ingenieurs d.d. 11 mei 2017

8.

Verslag Burgerparticipatie Mierlo's Welkom d.d. 21 juni 2017

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

Bastille BV is voornemens gronden aan de Hekelstraat te Mierlo, kadastraal bekend sectie F nummer 5887 gedeeltelijk, sectie L nummer 1011 gedeeltelijk en sectie L nummer 736 te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw.

Het project bestaat uit de realisatie van maximaal 28 grondgebonden woningen, waarvan 6 vrijstaande woningen en 22 geschakelde woningen. Deze laatste groep woningen bestaat uit 6 starterswoningen en 16 levensloopbestendige woningen.

Deze herontwikkeling kent aansluiting bij bestaande woningbouw in de kern Mierlo van de gemeente Geldrop-Mierlo en vormt een invulling van een thans onbebouwde locatie aan de Geldropseweg te Mierlo, zijnde de doorgaande weg van Mierlo naar Helmond, ter plaatse van de kruising met de Industrieweg.

De voorgenomen herontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied. Voorliggend bestemmingsplan is daarom opgesteld en voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de herontwikkeling mogelijk te maken.

## 1.2. Crisis- en Herstelwet

De Crisis- en herstelwet (Chw) is in het leven geroepen ten behoeve van versnelling van ruimtelijke projecten. Dit om de economische crisis en haar gevolgen te bestrijden. Per 25 april 2013 is deze wet permanent geworden (Staatsblad, jaargang 2013, nr. 144 en nr. 145).

De Chw is met name gericht op grote infrastructurele projecten en projecten gericht op duurzaamheid, innovatie en energie, alsmede woningbouwplannen. In verband met de gewenste versnelling heeft de Chw gezorgd voor wijzigingen in de rechtsbescherming van burgers en van overheden en als onderdeel daarvan de toegang tot de rechter. Zo is er geen mogelijkheid om pro forma beroep in stellen (art. 1.6 a Chw) en dient de rechterlijke uitspraak binnen 6 maanden te volgen (art. 1.6 Chw).

Artikel 1.1. lid 1 Chw geeft aan dat afdeling 2 van de Chw van toepassing is op alle besluiten betreffende de in bijlage I genoemde ruimtelijke projecten. In afdeling 2 zijn de versnelde procedure en de beperking van het beroepsrecht geregeld.

In bijlage I worden weergegeven de categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, waarbij artikel 3.1. aangeeft dat dit betreft *“ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (...) ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden”*.

Aldus kan worden geconcludeerd dat de CHW op dit bestemmingsplan van toepassing is.

### 1.3. Plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5.800 m<sup>2</sup> en bevindt zich binnen de bebouwde kom van Mierlo. De begrenzing van het plangebied bestaat ten noorden uit infrastructuur (Industrieweg) en woningen met tuin aan alle overige zijden (o.a. Hekelstraat 20 t/m 24).

Onderstaand en op diverse afbeeldingen in hoofdstuk 2 is ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



### 1.4. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert bestemmingsplan 'Mierlo'. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Woondoeleinden 1' (W1) en is aldus bestemd voor de doeleinden wonen, aan-huis-verbonden beroepen met daaraan ondergeschikt voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied is echter niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan, omdat op grond van artikel 3.2.1. onder b. hoofdgebouwen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Het plangebied is thans niet voorzien van een bouwvlak dat realisatie van het voorliggende woningbouwplan mogelijk maakt.

### 1.5. Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen

#### *Raadpleegbaarheid*

Het onderhavige plan voldoet aan de digitale verplichtingen en is raadpleegbaar op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

## *Standaarden*

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels en verbeelding van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

### **1.6. Opzet van de toelichting**

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin de huidige ruimtelijke/functionele situatie en het plan beschreven staan. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en regionaal c.q. gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 5 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid besproken.

### **1.7. Bij het plan behorende stukken**

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen :

- een verbeelding, waarop het plangebied en onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen; en
- voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

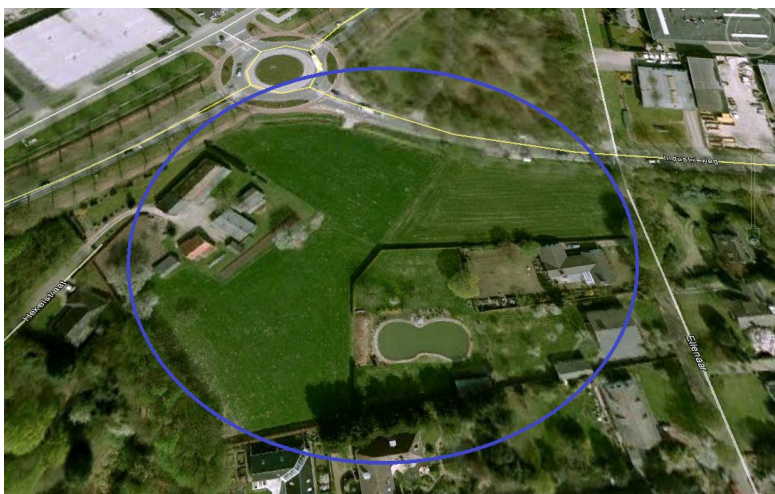
Bij het bestemmingsplan behoort eveneens het Besluit Hogere grenswaarde

## 2. Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de bestaande situatie, in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving hiervan en wordt verder aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

### 2.1. Ruimtelijke structuur

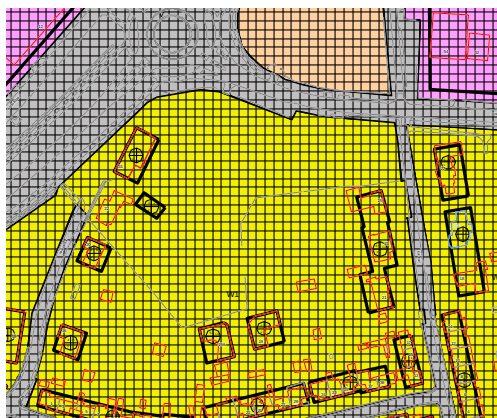
Het plangebied - op onderstaande afbeelding indicatief met cirkel aangegeven - betreft onbebouwde grond omgeven deels door bestaande woonbebouwing, een boerderij en (doorgaande) wegen. In de verdere omgeving zijn twee bedrijventerreinen gelegen. Het gebied is gelegen aan de rand van de kern Mierlo aan de doorgaande weg van de kern Geldrop naar Helmond.



*afbeelding : locatie*

### 2.2. Functionele structuur

Het plangebied kent een (voormalige) agrarische functie en is thans niet als zodanig in gebruik. Op grond van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Mierlo" is sprake van een bestemming woondoeleinden, doch zonder de voor realisatie van woonbebouwing benodigde bouwvlak(ken).



*afbeelding : verbeelding vigerende bestemmingsplan*

## 2.3. Het initiatief

### 2.3.1. Planopzet, algemeen

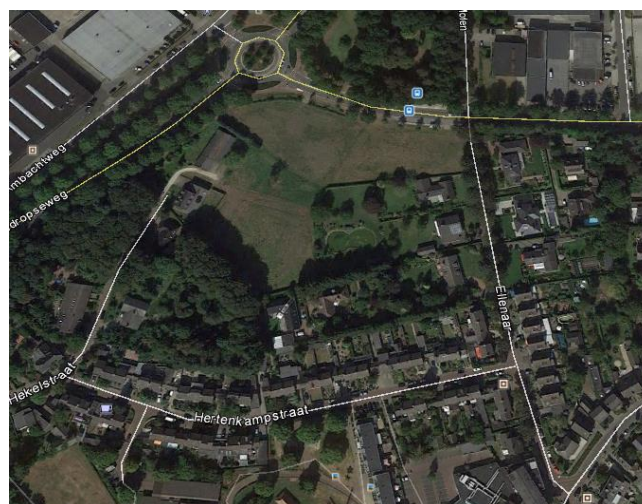
Het plan bestaat uit maximaal 28 grondgebonden woningen, waarvan 6 vrijstaande woningen en 22 geschakelde woningen, waarvan 6 starterswoningen en 16 woningen die als levensloopbestendig kunnen worden aangemerkt. Op onderstaande afbeelding is de voorgestane invulling van het plangebied weergegeven.



**afbeelding : weergave woningbouwontwikkeling**

### 2.3.2. Openbare ruimte, parkeren en ontsluiting

De openbare ruimte binnen het plangebied betreft met name gronden ten behoeve van ontsluiting en parkeren. De locatie wordt ontsloten via de Ellenaar en de Hekelstraat en kent aldus een directe aansluiting op het bestaande bebouwd gebied. De Ellenaar en de Hekelstraat worden in het plangebied met elkaar verbonden zodat een goede spreiding ontstaat van het verkeersaanbod. Via deze wegen ontstaat een vrijwel directe verbinding met de gemeentelijke hoofdwegen alsmede met het Mierlose centrum. Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van het openbaar vervoer met twee buslijnen. Met deze bushalte bestaat er een directe busverbinding met Geldrop., Helmond, Eindhoven, Lierop en Someren.



**afbeelding : weergave wegenstructuur**

## **2.4. Vertaling naar het bestemmingsplan**

Bij de vertaling van het woningbouwplan voor de locatie naar het bestemmingsplan is uitgegaan van het vigerend bestemmingsplan 'Mierlo'. Daarbij voldoet het plan aan de nationale RO-standaard SVBP 2012.

Voor de woningen in het plangebied is de (bestaande) bestemming 'Woondoeleinden 1' (W1)' toegekend. De woningen mogen alleen gerealiseerd worden binnen een bouwvlak. Hiertoe zijn bouwvlakken op de verbeelding opgenomen om aldus het oprichten van hoofdgebouwen mogelijk te maken. Verder is met aanduidingen de maatvoering bepaald.

De gronden bestemd voor openbare ruimte binnen het plangebied zijn - zoals ook in het voorheen vigerende bestemmingsplan Mierlo - binnen de bestemming Woondoeleinden 1 bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Aldus kan de openbare ruimte worden ingedeeld als onderdeel van de concrete planvorming.

### **3. Beleidskader**

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. In deze paragraaf zijn de hoofdlijnen van relevant beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied zich hiertoe verhoudt.

#### **3.1. Nationaal beleid**

##### **3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' (SVIR, op 13 maart 2012 vastgesteld), vormt de Rijksstructuurvisie voor ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028 (doelen, belangen en opgaven), met een doorkijk naar 2040 (ambities). In de SVIR is een groot aantal beleidsstukken, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij concrete woonwensen. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), met hierin regels ter bescherming van de nationale belangen. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen.

##### **3.1.2. Duurzaamheidsladder**

Op 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder vormt daarmee een bindend toetsingskader voor alle gemeentelijke bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen en provinciale ruimtelijke verordeningen. Tot 1 juli 2017 kende de In artikel 3.1.6 lid 2 Bro

vastgelegde ladder drie treden, waarmee achtereenvolgens werd beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorzag in een actuele regionale behoefte, in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kon worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, dan wel indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kon plaatsvinden, in hoeverre werd voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. lid 2 Bro gewijzigd en komen te luiden als volgt :

*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en dat eerst als dat niet mogelijk is wordt gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat alleen bij een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een nadrukkelijke motivering nodig is. De verwachting is dat de Ladder daarmee beter hanteerbaar zal zijn en tot minder onderzoekslasten zal leiden.

De eerste vraag die - ook onder de werking van de nieuwe ladder - aan de orde is, is - op basis van planvergelijking - of het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij is van belang wat het voorgaande bestemmingsplan reeds aan ruimtelijke mogelijkheden bood en in hoeverre het nieuwe bestemmingsplan hierop een toevoeging of wijziging mogelijk maakt.

In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*.

Op basis van voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van diverse grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State laten zien dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 14 woningen in ieder geval als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien. Aldus wordt met voorliggend bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt zoals bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening.

### **3.1.3. Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking**

#### **De voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;**

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' richt zich op het in beeld brengen van de behoefte aan (in dit geval) diverse woningen. Bij de behoefte gaat het om kwantitatieve aspecten (hoe groot is de vraag) en kwalitatieve aspecten (waaraan is behoefte).

#### **Kwantitatieve aspecten (hoe groot is de vraag)**

*Kwantitatieve aspecten : de cijfers van Geldrop-Mierlo*

Zoals aangegeven in de Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is het plangebied gelegen in de stedelijke structuur, in het stedelijk concentratiegebied. Hierin wil

de provincie onder meer bereiken concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.

In artikel 4.2 van de Provinciale Verordening ruimte 2014 (VR 2014) staat, dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Geldrop-Mierlo valt binnen de regio Stedelijk Gebied Eindhoven. De behoefte dient dan ook in eerste instantie vanuit deze regio bepaald te worden. Kwantitatief vindt dit ook plaats in het regionale afstemmingsoverleg. De woningmarkt is echter vooral een lokale markt. De meeste verhuizingen vinden op korte afstand plaats, binnen de gemeente en zelfs binnen de kernen. Dit betekent dat de kwantitatieve en kwalitatieve analyse, primair op de lokale behoefte gericht dient te zijn.

In artikel 4.3 VR 2014 wordt aangegeven, dat in bestemmingsplannen moet worden verantwoord hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionale afspraken en de bestaande harde plancapaciteit.

De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose vormt de basis voor het maken van nieuwe regionale woningbouwafspraken, conform de VR 2014. Door de Provincie is in oktober 2014 de „De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014” vastgesteld. Uit deze prognose blijkt dat Noord-Brabant de komende jaren nog een behoorlijke woningbouwopgave wacht. Tot 2025 zal de woningvoorraad met 10.000 woningen per jaar moeten groeien om aan de behoefte te kunnen voldoen. Uit de nieuwste gegevens blijkt dat de bevolking van Noord-Brabant tot 2040 iets harder zal groeien dan verwacht. Dat komt vooral doordat de levensverwachting naar boven toe is bijgesteld. Ook worden hogere buitenlandse migratiesaldi verwacht. Na 2040 neemt het inwonertal iets af.

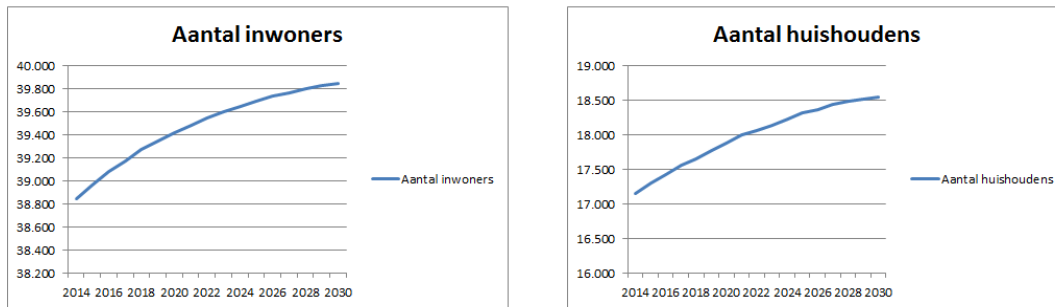
Uit de Provinciale cijfers blijkt dat ook voor de gemeente Geldrop-Mierlo een groei in inwoners wordt verwacht tot 2030 van circa 1000 personen.

| Provincie Noord-Brabant                                                                                    |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| De ontwikkeling van de bevolking in Noord-Brabant, 2014-2030                                               |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014' (vastgesteld okt. 2014) |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| GELDROP-MIERLO                                                                                             |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkelingen, 2014-2030                                                    |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|                                                                                                            | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   | 2026   | 2027   | 2028   | 2029   |
| Totaal                                                                                                     | 38.845 | 38.965 | 39.080 | 39.175 | 39.270 | 39.345 | 39.420 | 39.480 | 39.540 | 39.595 | 39.645 | 39.690 | 39.730 | 39.765 | 39.795 | 39.820 |

Met deze bevolkingsgroei is tevens sprake van een huishoudensgroei. Het aantal huishoudens in Geldrop-Mierlo zal stijgen van 17.155 in 2014 tot 18.545 in 2030. Tevens zal hierbij een huishoudensverduunning optreden, van 2,26 naar 2,15 personen per huishouden en blijkt van een stijging van de eenpersoonshuishoudens tot 2030 :

| Provincie Noord-Brabant                                                                                    |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| De huishoudensontwikkeling in Noord-Brabant, 2014-2030                                                     |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014' (vastgesteld okt. 2014) |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| GELDROP-MIERLO                                                                                             |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Huishoudens naar type, 2014-2030                                                                           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|                                                                                                            | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   | 2026   | 2027   | 2028   | 2029   |
| eenpersoonshuishoudens                                                                                     | 5.460  | 5.565  | 5.660  | 5.810  | 5.900  | 6.005  | 6.110  | 6.240  | 6.315  | 6.425  | 6.530  | 6.635  | 6.705  | 6.810  | 6.885  | 6.955  |
| samenwonenden                                                                                              | 10.545 | 10.545 | 10.545 | 10.520 | 10.515 | 10.500 | 10.500 | 10.480 | 10.470 | 10.450 | 10.435 | 10.410 | 10.400 | 10.385 | 10.360 | 10.335 |
| - zonder kind(eren)                                                                                        | 5.640  | 5.675  | 5.710  | 5.715  | 5.730  | 5.735  | 5.755  | 5.760  | 5.750  | 5.745  | 5.730  | 5.710  | 5.700  | 5.670  | 5.640  | 5.605  |
| - met kind(eren)                                                                                           | 4.905  | 4.875  | 4.835  | 4.805  | 4.785  | 4.765  | 4.745  | 4.725  | 4.710  | 4.700  | 4.690  | 4.680  | 4.685  | 4.685  | 4.690  | 4.705  |
| eenouderhuishoudens                                                                                        | 1.090  | 1.130  | 1.160  | 1.170  | 1.180  | 1.210  | 1.205  | 1.205  | 1.210  | 1.215  | 1.205  | 1.210  | 1.200  | 1.190  | 1.175  | 1.160  |
| overige huishoudens                                                                                        | 55     | 55     | 60     | 55     | 65     | 60     | 65     | 65     | 55     | 50     | 55     | 55     | 60     | 60     | 60     | 65     |
| totaal aantal huishoudens                                                                                  | 17.155 | 17.295 | 17.425 | 17.555 | 17.655 | 17.775 | 17.880 | 17.990 | 18.055 | 18.140 | 18.225 | 18.310 | 18.360 | 18.440 | 18.485 | 18.515 |
| totale bevolking                                                                                           | 38.845 | 38.965 | 39.080 | 39.175 | 39.270 | 39.345 | 39.420 | 39.480 | 39.540 | 39.595 | 39.645 | 39.690 | 39.730 | 39.765 | 39.795 | 39.820 |
| gemiddelde huishoudensgrootte                                                                              | 2,25   | 2,24   | 2,23   | 2,22   | 2,21   | 2,20   | 2,19   | 2,18   | 2,18   | 2,17   | 2,16   | 2,15   | 2,15   | 2,14   | 2,14   | 2,13   |

In grafiekvorm geeft het bovenstaande het navolgende beeld :



**afbeelding : bevolkings- en huishoudensprognose Geldrop-Mierlo 2014-2030**



**afbeelding : Woningbehoefte prognose 2014-2030**

Op basis van de Provinciale cijfers geldt dus een forse woningbouwopgave voor de gehele Provincie. Ook voor de andere gemeenten in de Stadsregio Eindhoven wordt voor de komende jaren een toenemende woningbehoefte voorzien.

Deze behoefte wordt afgestemd in regionaal overleg.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuid-Oost Brabant van 30 November 2016 zijn er kwantitatieve regionale woningbouwafspraken vastgesteld voor de periode 2016 - 2026. In onderstaande afbeelding is deze regionale afstemming weergegeven.

Voor de subregio Eindhoven-Helmond betreft dit 20.895 woningen, exclusief de woningaantallen die de randgemeenten van Eindhoven zouden bouwen voor de opvang van de Eindhovense woningbehoefte. Momenteel worden deze zogenaamde BOR-afspraken heroverwogen.

| Kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2016-2026 |                                         |                                              |                                                                       |                                                                    |                          |                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RRO Zuidoost-Brabant, november 2016                   |                                         |                                              |                                                                       |                                                                    |                          |                                                                                                                                                |
| Gemeente                                              | huidige<br>afspraken 2015<br>t/m 2024 * | feitelijke<br>woningvoorraad<br>per 1-1-2016 | prognose<br>woningvoorraad<br>per 1-1-2026<br>(prognose 2014;<br>BAG) | toename<br>woning-<br>voorraad<br>2016 t/m<br>2025 obv<br>prognose | Ruimte<br>voor<br>Ruimte | Afspraak: Netto<br>toe te voegen aan<br>de<br>woningvoorraad in<br>de periode 2016<br>t/m 2025<br>(10jrs periode)<br>(afgerond 5-tallen)<br>** |
| Best                                                  | 1.675                                   | 12.030                                       | 13.715                                                                | 1.685                                                              |                          | 1.685                                                                                                                                          |
| Eindhoven                                             | 3.780 (8.830)                           | 106.730                                      | 115.340                                                               | 8.610                                                              |                          | 3.780 (8.610)                                                                                                                                  |
| Geldrop-Mierlo                                        | 1.460                                   | 17.305                                       | 18.805                                                                | 1.500                                                              |                          | 1.500                                                                                                                                          |
| Helmond                                               | 4.310                                   | 39.405                                       | 43.810                                                                | 4.405                                                              |                          | 4.405                                                                                                                                          |
| Nuenen                                                | 960                                     | 10.015                                       | 10.935                                                                | 920                                                                |                          | 920                                                                                                                                            |
| Son en Breugel                                        | 690                                     | 6.905                                        | 7.610                                                                 | 705                                                                |                          | 705                                                                                                                                            |
| Valkenswaard                                          | 880                                     | 14.270                                       | 15.045                                                                | 775                                                                |                          | 775                                                                                                                                            |
| Veldhoven                                             | 1.800                                   | 19.280                                       | 21.130                                                                | 1.850                                                              |                          | 1.850                                                                                                                                          |
| Waalre                                                | 495                                     | 7.555                                        | 8.000                                                                 | 445                                                                |                          | 445                                                                                                                                            |
| <b>Subregio Eindh-Helmond</b>                         | <b>21.100</b>                           | <b>233.495</b>                               | <b>254.390</b>                                                        | <b>20.895</b>                                                      |                          | <b>20.895</b>                                                                                                                                  |

### afbeelding : Regionale woningbouwafspraken 2016-2026

Binnen de regionale afspraken is er voor Geldrop-Mierlo aldus ruimte voor 1.500 woningen in de planperiode 2016 - 2026. Dit betreft het aantal exclusief de capaciteit voor de opvang van de behoefte uit Eindhoven, de zogenaamde BOR-afspraken. Dit is daarmee een voorzichtige benadering.

### Kwantitatieve aspecten : leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkeling

De Provinciale gegevens betreffende de leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkeling geven voor Geldrop-Mierlo het navolgende beeld :

| Provincie Noord-Brabant                                                                                |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| De ontwikkeling van de bevolking in Noord-Brabant, 2014-2030                                           |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014' (jaargedetail 2014) |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| GELDROP-MIERLO                                                                                         |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkelingen, 2014-2030                                                |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Leeftijd                                                                                               | 2014          | 2015          | 2016          | 2017          | 2018          | 2019          | 2020          | 2021          | 2022          | 2023          | 2024          | 2025          | 2026          | 2027          | 2028          | 2029          | 2030          |
| 0-4 jaar                                                                                               | 1.960         | 1.975         | 1.985         | 1.990         | 2.020         | 2.030         | 2.035         | 2.045         | 2.060         | 2.060         | 2.050         | 2.065         | 2.065         | 2.060         | 2.055         | 2.060         | 2.050         |
| 5-9 jaar                                                                                               | 2.115         | 2.060         | 2.045         | 2.055         | 2.050         | 2.065         | 2.065         | 2.070         | 2.080         | 2.125         | 2.145         | 2.140         | 2.160         | 2.160         | 2.150         | 2.150         | 2.165         |
| 10-14 jaar                                                                                             | 2.430         | 2.450         | 2.340         | 2.280         | 2.235         | 2.175         | 2.140         | 2.120         | 2.125         | 2.105         | 2.125         | 2.130         | 2.145         | 2.140         | 2.190         | 2.210         | 2.215         |
| 15-19 jaar                                                                                             | 2.210         | 2.205         | 2.285         | 2.320         | 2.310         | 2.300         | 2.320         | 2.220         | 2.170         | 2.130         | 2.070         | 2.050         | 2.030         | 2.025         | 2.005         | 2.020         | 2.030         |
| 20-24 jaar                                                                                             | 1.940         | 1.970         | 1.975         | 1.955         | 1.950         | 1.965         | 1.945         | 2.025         | 2.040         | 2.010         | 1.990         | 2.005         | 1.940         | 1.910         | 1.880         | 1.830         | 1.810         |
| 25-29 jaar                                                                                             | 1.985         | 1.940         | 1.955         | 1.955         | 1.960         | 1.965         | 1.980         | 1.975         | 1.970         | 1.975         | 1.980         | 1.960         | 1.995         | 1.980         | 2.000         | 1.930         | 1.985         |
| 30-34 jaar                                                                                             | 2.140         | 2.220         | 2.215         | 2.260         | 2.305         | 2.305         | 2.305         | 2.325         | 2.315         | 2.320         | 2.350         | 2.375         | 2.360         | 2.365         | 2.340         | 2.330         | 2.315         |
| 35-39 jaar                                                                                             | 2.165         | 2.095         | 2.095         | 2.130         | 2.160         | 2.205         | 2.285         | 2.285         | 2.310         | 2.350         | 2.375         | 2.375         | 2.415         | 2.405         | 2.420         | 2.450         | 2.460         |
| 40-44 jaar                                                                                             | 2.805         | 2.595         | 2.480         | 2.350         | 2.230         | 2.175         | 2.105         | 2.130         | 2.180         | 2.195         | 2.225         | 2.285         | 2.300         | 2.340         | 2.355         | 2.365         | 2.375         |
| 45-49 jaar                                                                                             | 3.090         | 3.130         | 3.070         | 3.020         | 2.920         | 2.805         | 2.605         | 2.470         | 2.340         | 2.230         | 2.165         | 2.125         | 2.150         | 2.205         | 2.210         | 2.230         | 2.280         |
| 50-54 jaar                                                                                             | 3.070         | 3.130         | 3.110         | 3.050         | 3.010         | 3.055         | 3.090         | 3.040         | 2.980         | 2.885         | 2.785         | 2.590         | 2.440         | 2.320         | 2.230         | 2.165         | 2.130         |
| 55-59 jaar                                                                                             | 2.765         | 2.800         | 2.905         | 2.960         | 3.055         | 3.020         | 3.060         | 3.035         | 2.990         | 2.970         | 3.020         | 3.040         | 2.985         | 2.920         | 2.835         | 2.735         | 2.595         |
| 60-64 jaar                                                                                             | 2.620         | 2.590         | 2.580         | 2.630         | 2.625         | 2.685         | 2.710         | 2.810         | 2.855         | 2.955         | 2.905         | 2.930         | 2.920         | 2.890         | 2.885         | 2.935         | 2.960         |
| 65-69 jaar                                                                                             | 2.445         | 2.540         | 2.625         | 2.600         | 2.560         | 2.515         | 2.490         | 2.480         | 2.530         | 2.540         | 2.580         | 2.605         | 2.680         | 2.730         | 2.815         | 2.780         | 2.835         |
| 70-74 jaar                                                                                             | 1.865         | 1.900         | 1.955         | 2.100         | 2.225         | 2.300         | 2.390         | 2.460         | 2.435         | 2.395         | 2.350         | 2.330         | 2.325         | 2.370         | 2.390         | 2.425         | 2.435         |
| 75-79 jaar                                                                                             | 1.425         | 1.500         | 1.510         | 1.520         | 1.580         | 1.650         | 1.685         | 1.725         | 1.860         | 1.975         | 2.050         | 2.120         | 2.185         | 2.160         | 2.110         | 2.095         | 2.090         |
| 80-84 jaar                                                                                             | 1.050         | 1.055         | 1.095         | 1.075         | 1.085         | 1.120         | 1.170         | 1.200         | 1.215         | 1.270         | 1.330         | 1.370         | 1.390         | 1.520         | 1.600         | 1.665         | 1.725         |
| 85-89 jaar                                                                                             | 545           | 580           | 610           | 650           | 685           | 700           | 705           | 720           | 695           | 710           | 735           | 775           | 820           | 835           | 885           | 925           | 950           |
| 90-94 jaar                                                                                             | 185           | 200           | 210           | 240           | 240           | 260           | 280           | 290           | 320           | 330           | 335           | 335           | 340           | 335           | 340           | 360           | 380           |
| 95+                                                                                                    | 35            | 30            | 40            | 45            | 50            | 60            | 60            | 60            | 75            | 75            | 75            | 75            | 85            | 100           | 95            | 100           | 100           |
| <b>Totaal</b>                                                                                          | <b>38.845</b> | <b>38.965</b> | <b>39.080</b> | <b>39.175</b> | <b>39.270</b> | <b>39.345</b> | <b>39.420</b> | <b>39.480</b> | <b>39.540</b> | <b>39.595</b> | <b>39.645</b> | <b>39.690</b> | <b>39.730</b> | <b>39.765</b> | <b>39.795</b> | <b>39.820</b> | <b>39.840</b> |
| Leeftijd (%)                                                                                           |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| 0-14 jaar                                                                                              | 16,7          | 16,6          | 16,3          | 16,1          | 16,1          | 15,9          | 15,8          | 15,8          | 15,8          | 15,9          | 15,9          | 16,0          | 16,0          | 16,0          | 16,1          | 16,1          | 16,1          |
| 15-29 jaar                                                                                             | 15,8          | 15,7          | 15,9          | 15,9          | 15,8          | 15,8          | 15,8          | 15,8          | 15,6          | 15,4          | 15,2          | 15,2          | 15,0          | 14,9          | 14,8          | 14,7          | 14,6          |
| 30-54 jaar                                                                                             | 34,2          | 33,8          | 33,2          | 32,7          | 32,1          | 31,9          | 31,4          | 31,0          | 30,7          | 30,3          | 30,0          | 29,6          | 29,4          | 29,3          | 29,0          | 29,0          | 29,0          |
| 55-64 jaar                                                                                             | 13,9          | 13,8          | 14,0          | 14,3          | 14,5          | 14,6          | 14,8          | 14,8          | 14,8          | 15,0          | 14,9          | 15,0          | 14,9          | 14,6          | 14,4          | 14,2          | 13,8          |
| 65-74 jaar                                                                                             | 11,1          | 11,4          | 11,7          | 12,0          | 12,2          | 12,2          | 12,4          | 12,5          | 12,6          | 12,5          | 12,4          | 12,4          | 12,6          | 12,8          | 13,1          | 13,1          | 13,2          |
| 75+                                                                                                    | 8,3           | 8,6           | 8,9           | 9,0           | 9,3           | 9,6           | 9,9           | 10,1          | 10,5          | 11,0          | 11,4          | 11,8          | 12,1          | 12,4          | 12,6          | 12,9          | 13,2          |
| 55+                                                                                                    | 33,3          | 33,8          | 34,6          | 35,3          | 36,0          | 36,3          | 36,9          | 37,4          | 37,9          | 38,5          | 38,7          | 39,2          | 39,6          | 39,8          | 40,1          | 40,2          | 40,2          |
| 65+                                                                                                    | 19,4          | 20,0          | 20,6          | 21,0          | 21,5          | 21,8          | 22,3          | 22,6          | 23,1          | 23,5          | 23,8          | 24,2          | 24,7          | 25,2          | 25,7          | 26,0          | 26,4          |
| <b>Totaal</b>                                                                                          | <b>100</b>    | <b>100</b>    | <b>100</b>    | <b>100</b>    | <b>100</b>    | <b>100</b>    | <b>100</b>    | <b>100</b>    | <b>100</b>    | <b>100</b>    | <b>100</b>    | <b>100</b>    | <b>100</b>    | <b>100</b>    | <b>100</b>    | <b>100</b>    | <b>100</b>    |

Deze provinciale cijfers laten zien dat het aandeel 55+ers de komende jaren zal stijgen, ten koste van de groep 30-54 jarigen. De groep 0-30 jarigen blijft in aandeel redelijk constant, waarbij de groep 0-4 jarigen ook in absolute zin zelfs verder toeneemt.

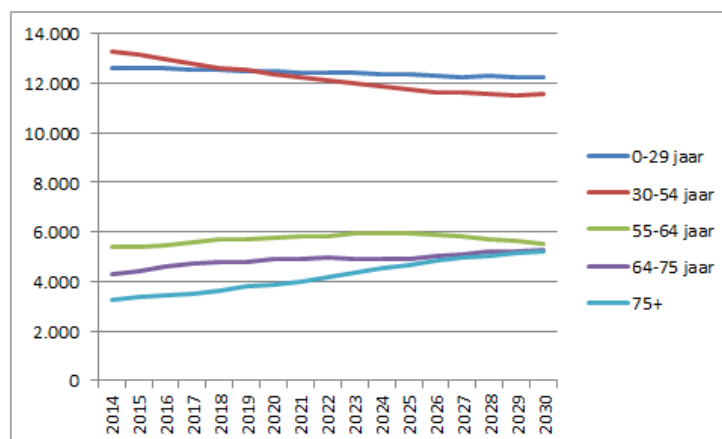
Dit betekent dat een toenemende vraag zal zijn naar woningen die geschikt zijn voor senioren, maar ook voor starters en jonge gezinnen.

Voor Geldrop-Mierlo is aldus het beeld: de samenstelling van de bevolking zal in 2030 anders zijn dan heden: meer starters en jonge gezinnen, minder jongeren en kleinere huishoudens en meer ouderen.

De vergrijzing in Geldrop-Mierlo zal de komende jaren iets boven het Provinciale gemiddelde uitkomen. Dit geeft aanleiding in te spelen woonvormen die aansluiten bij de vraag van de oudere woonconsument. De Provincie geeft hierbij aan :

*“Demografische ontwikkelingen en alles wat hiermee samenhangt zullen de komende tijd een grote rol spelen op de regionale agenda. Hierbij gaat het er om, de bewustwording omtrent het veranderend demografische perspectief te blijven vergroten. In lijn hiermee is het van belang in regionaal verband de effecten van de aanstaande demografische ontwikkelingen (verder) in beeld te brengen en gezamenlijk te werken aan het verkennen en ontwikkelen van regionale strategieën, gericht op het tijdig inspelen op en het begeleiden van de demografische transitie.”*

In grafiekvorm geeft het bovenstaande in absolute cijfers het navolgende beeld :



**afbeelding : Leeftijdsonwikkeling bevolking Geldrop-Mierlo (absoluut) 2014-2030**

*Actuele behoefte: het gemeentelijk woningbouwprogramma en bestaande plannen*

Om te komen tot een beoordeling van de actuele behoefte dient niet alleen gekeken te worden naar de vraag, maar ook naar het bestaande planaanbod, ofwel naar de (harde- en zachte-) plancapaciteit, die in Geldrop-Mierlo reeds voorhanden is.

Per april 2017 beschikt de gemeente Geldrop-Mierlo over een harde plancapaciteit van 960 woningen. Daarnaast heeft de gemeente Geldrop-Mierlo momenteel plannen in planologische voorbereiding voor 126 woningen.

Wanneer woningbouwbehoefte en harde plancapaciteit worden vergeleken ontstaat inzicht in het resterend tekort (of overschot) aan capaciteit, met als conclusie de resterende ruimte voor nieuwe woningbouwplannen, ervan uitgaande dat alle harde plannen ook daadwerkelijk in de aangegeven periode tot oplevering komen. Uit de cijfers blijkt dat op basis van de 'indicator harde plancapaciteit' in Geldrop-Mierlo momenteel voldoende ruimte bestaat om tot het onderhavige bestemmingsplan te komen.

## Actuele behoefte : confrontatie regionale behoefte en gemeentelijk woningbouwprogramma

Binnen de regionale behoefte is er voor Geldrop-Mierlo ruimte voor 1.500 woningen in de planperiode 2016 – 2026, exclusief de mogelijke opvang van de Eindhovense behoefte (de zogenaamde BOR-afspraken). De gemeente Geldrop-Mierlo heeft aan harde plancapaciteit 962 woningen. Dit betekent dat er nog ruimte is voor zo'n 500 woningen aan zachte plancapaciteit. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft momenteel plannen in planologische voorbereiding voor zo'n 428 woningen. De locatie Mierlo's Welkom maakt onderdeel uit van deze plannen.

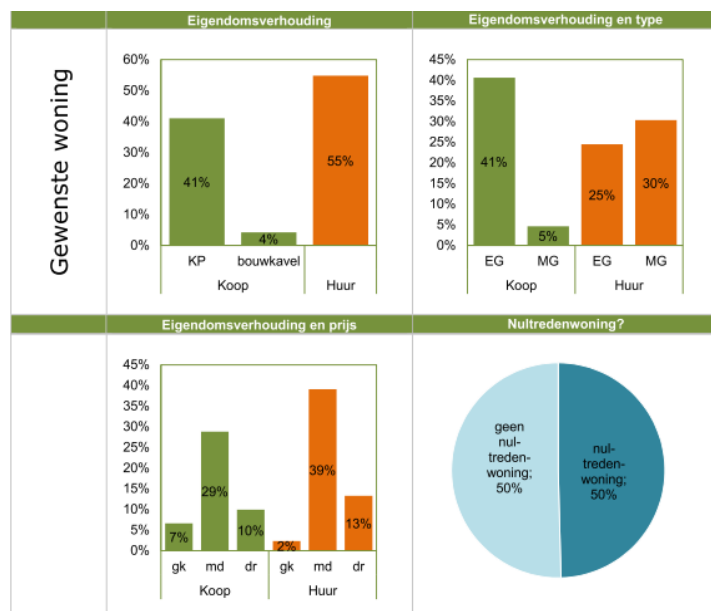
### Kwalitatieve aspecten (waaraan is behoefte)

#### Kwalitatieve aspecten: het woonbehoefteonderzoek maart 2015

In opdracht van het SRE en de gemeente Geldrop-Mierlo is een woonbehoefteonderzoek "Woonbehoefte in Geldrop-Mierlo" uitgevoerd (maart 2015), waarin vraag naar (kwantitatief en kwalitatief) en aanbod aan woningen met elkaar vergeleken. Op basis hiervan ontstaat een beeld welke woningen gebouwd dienen te worden om aan de vraag te voldoen.

In Geldrop-Mierlo is 20% van de doorstromers van plan binnen nu en vijf jaar te verhuizen, bij de potentiële starters (thuiswonende kinderen of 1<sup>e</sup> koophuis) is dat 76% (van hen zoekt 49% binnen twee jaar een woning). Hoewel de verhuisgeneigdheid onder potentiële starters dus hoger is dan onder potentiële doorstromers zijn er onder de woningzoekenden toch meer doorstromers (73%) dan starters. Het grootste deel van de verhuisgeneigden wil in de huidige wijk of in dezelfde gemeente blijven wonen.

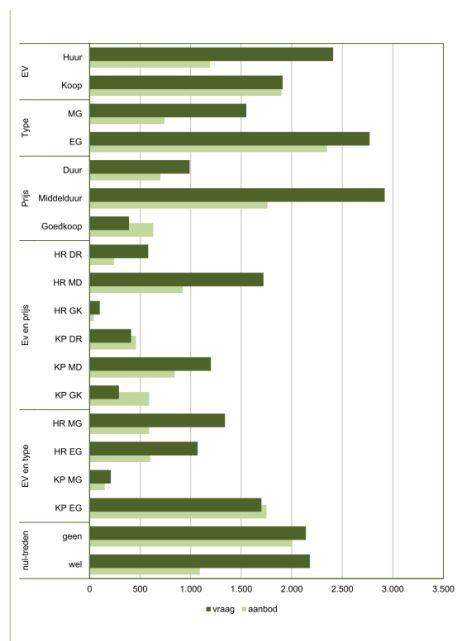
In onderstaande afbeelding is een overzicht van de gewenste woningtypen opgenomen :



#### afbeelding : overzicht gewenste woningen

Uit het recente woonbehoefteonderzoek blijkt dat er vooral vraag is naar grondgebonden koopwoningen, middelduur en middeldure huurwoningen, zowel gestapeld als grondgebonden. Ook is er een significante vraag naar nultreden-woningen.

De vergelijking in het woonbehoefteonderzoek van de verhouding tussen vraag en aanbod in Geldrop-Mierlo geeft het navolgende beeld :



**afbeelding : vraag en aanbod woningen, bron: Woonbehoefteonderzoek**

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat vrijwel op alle onderdelen de vraag groter is dan het aanbod. Er is vooral behoefte aan middeldure huur- en koopwoningen alsmede nul-treden woningen. Het aanbod hierin blijft evenwel achter.

*Kwalitatieve behoefte: de gemeentelijke structuurvisie*

Over woningbouw is in de gemeentelijke structuurvisie 2010 het navolgende opgenomen:

### **Gemeentelijk woningbouwprogramma**

*Het gemeentelijk woningbouwprogramma zal op de verschillende wijken in de gemeente ingaan. Uitgangspunt van het woningbouwprogramma is: voldoende en goede woningen in de gemeente Geldrop-Mierlo die aansluiten bij de wensen van haar inwoners. Ook moeten de woningen in de gemeente toegankelijk zijn voor de verschillende groepen inwoners die gehuisvest zijn in de gemeente. Betaalbaarheid van woningen is daardoor een belangrijk onderdeel van deze programmalijn net zoals de fysiek toegankelijk van woningen waardoor mensen die met een beperking moeten leven langer thuis kunnen blijven wonen. (...)*

### **Zorgvoorzieningen**

*Door de vergrijzing zal de vraag naar zorg toenemen. Uiteraard wordt de vraag naar zorg niet alleen gevoed vanuit de doelgroep senioren maar zijn er ook jongeren en volwassenen met een beperking die hierdoor een beroep doen op de voorzieningen. De gemeente Geldrop-Mierlo wil voldoende en kwalitatieve voorzieningen realiseren nabij de woon- en leefomgeving van de inwoners waardoor tegemoet gekomen wordt aan de vraag. De inwoners van de verschillende wijken in de gemeente kunnen hierdoor langer zelfstandig wonen.*

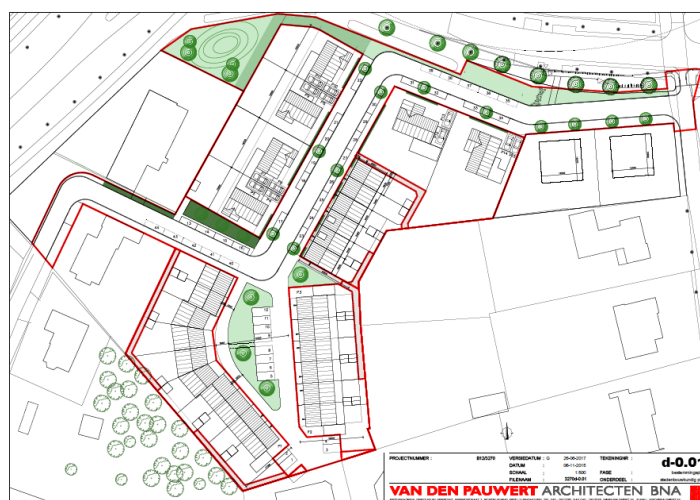
*Binnen de gemeente zal een evenwichtige opbouw van voorzieningen en doelgroepen moeten worden gerealiseerd. Door in te zetten op een goede woon- en leefomgeving zal de betrokkenheid bij de wijk versterkt worden. Dit heeft uiteindelijk tot gevolg dat de vraag naar voorzieningen wordt uitgesteld doordat deze vraag deels wordt opgevangen door vrijwilligerswerk en mantelzorg.*

In de Woonvisie 2014-2030 geeft de gemeente Geldrop-Mierlo haar volkshuisvestelijk beleid weer en stelt zij vast wat zij de komende jaren voor ogen heeft. De Woonvisie heeft een perspectief tot 2020, met een doorkijk naar 2030 en geeft invulling aan de gemeentelijke ambities op het gebied van het wonen. Nieuwbouw richt zich in eerste instantie op de behoefte van haar eigen inwoners. Daarnaast investeert de gemeente in de doelgroepen jonge gezinnen, kenniswerkers en doorgroeierende ondernemers om zich in Geldrop-Mierlo te vestigen. Geldrop-Mierlo wil een toekomstbestendige gemeente zijn die in balans is met een gezond klimaat. De gemeente biedt garanties dat de fysieke kwaliteit van het wonen ook op langere termijn gewaarborgd is. Dit betekent dat nieuwe woningen toekomstbestendig ontwikkeld worden. Voor de bestaande woningvoorraad betekent dit dat bewoners zich veilig thuis moeten voelen en langer gezond in hun eigen woning kunnen blijven wonen."

De gemeente richt zich bij nieuwbouw met partners op toekomstbestendige woonmilieus die passen bij de benoemde doelgroepen, jonge gezinnen, kenniswerkers en doorgroeiende ondernemers.

*“De toenemende vergrijzing vraagt om andere woonmogelijkheden. De verwachting is dat de ouderen in de ( nabije) toekomst andere woonwensen hebben dan de ouderen van nu: er moeten alternatieven worden geboden voor het verzorgingshuis in de vorm van clusterwoningen, gelijkvloerse woningen waar service- en zorgdiensten makkelijk geboden kunnen worden. Op dit moment is dit juist de doelgroep die op zoek is naar passende woonruimte voor hun toekomst.”*

Het plangebied bestaat 28 woningen, waarvan 6 vrijstaande woningen en 22 geschakelde woningen. Van deze laatste zijn 6 woningen als starterswoning voorzien en 16 woningen levensloopbestendige woningen.



18

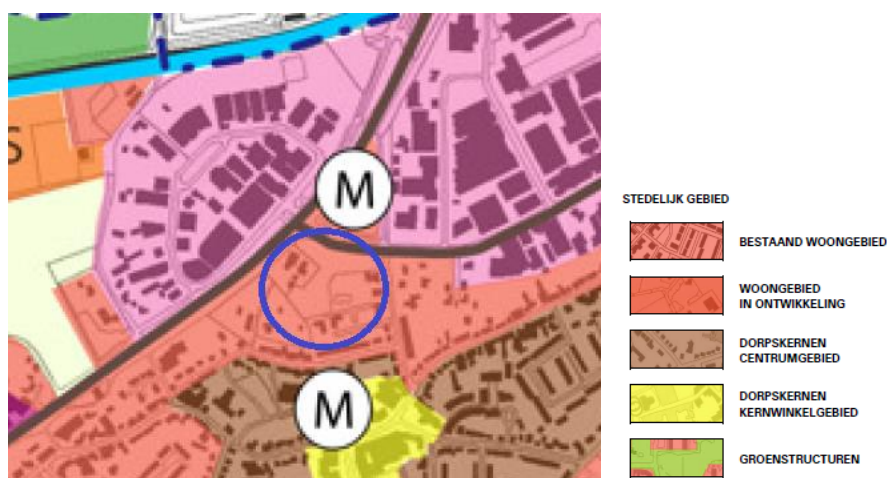
## Conclusie behoefte

Op grond van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de ontwikkeling van het woningbouwplan past binnen de (regionale) behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief.

### **Bestaand stedelijk gebied.**

Vervolgens komt aan de orde in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is in de gemeentelijke Structuurvisie 2010 opgenomen als “bestaand woongebied” :



### **afbeelding : plangebied in gemeentelijke structuurvisie**

In de uitspraak van 18 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1295 overweegt De Afdeling als volgt:

*Gelet hierop voldoet het uitwerkingsplan aan het in artikel 3.1.6, tweede lid, onder b, van het Bro gestelde vereiste dat wordt beschreven dat in de actuele regionale behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Ten aanzien van het betoog ... dat het college van burgemeester en wethouders ten onrechte niet gemotiveerd heeft onderbouwd dat er binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio geen alternatieve locaties beschikbaar zijn voor de verwezenlijking van de in het plan ..., overweegt de Afdeling dat het college van burgemeester en wethouders krachtens artikel 3.1.6, tweede lid, onder b, van het Bro, gehouden is te beschrijven in hoeverre met het plan in de behoefte wordt voorzien binnen bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio. Het college van burgemeester en wethouders is in het kader van artikel 3.1.6, tweede lid, onder b, van het Bro, nu een actuele regionale behoefte bestaat waarin kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied, echter niet gehouden te beoordelen of ook elders binnen bestaand stedelijk gebied in de gemeente of de regio in de behoefte zou kunnen worden voorzien.”*

### **Conclusie bestaand stedelijk gebied**

Op grond van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat het binnen de regionale behoefte passende woningbouwplan binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien.

### **geen motivering betreffende buiten stedelijk gebied**

Doordat sprake is van ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, is in deze toelichting een motivering dat niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied niet aan de orde.

### **Conclusie Laddertoets**

Conclusie is dat kan worden voldaan aan de eisen van artikel 3.1.6. lid 2 Bro doordat voor de in dit bestemmingsplan vervatte stedelijke ontwikkeling wordt voorzien in een (regionale) behoefte, die binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. De beoogde ontwikkeling waarvoor onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ziet op het realiseren van grondgebonden woningen binnen de hiertoe bestaande regionale woningbouwafspraken. Het plan omvat zowel starterswoningen, levensloopbestendige woningen alsook vrijstaande woningen. Hiermee is sprake binnen het plangebied van een gevarieerd aanbod.

Onderhavig bestemmingsplan past aldus binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en conflicteert niet met nationale belangen. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1.6. lid 2 Bro.

## **3.2. Provinciaal beleid**

### **3.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 opnieuw vastgesteld en in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit 2 delen (A en B) en een uitwerking.

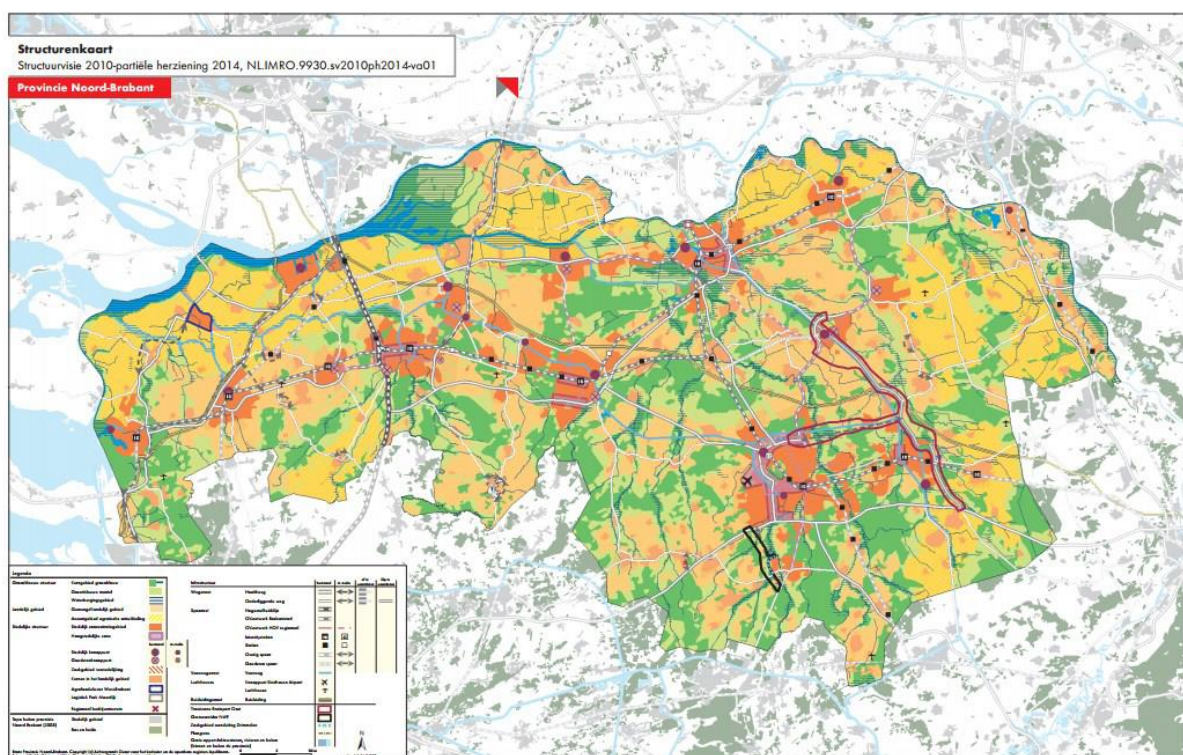
Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

De provincie geeft haar visie op het landschap vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskennmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Er zijn ook deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

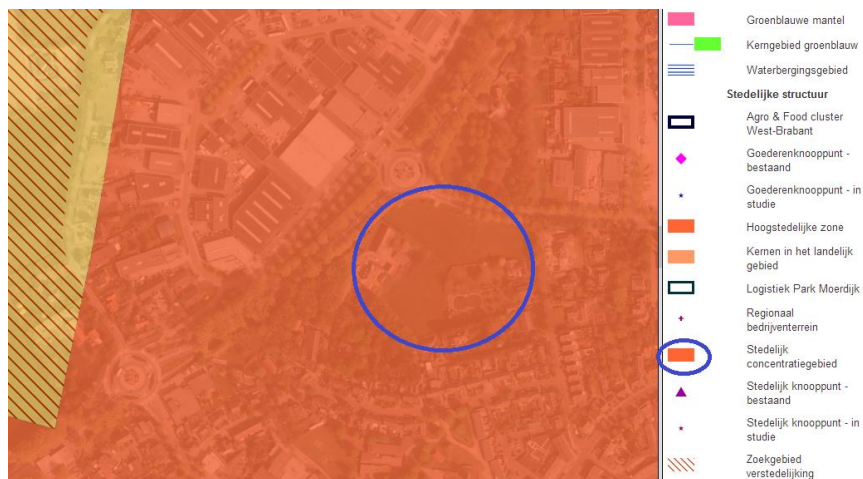
De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. Het is wenselijk dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied, om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant.

Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. De concentratie van verstedelijking vindt plaats in de zogenaamde "kralensnoer" van steden (met omliggende kleinere kernen) op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot aan Oss) en rond de steden op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen.



**Afbeelding : Structurenkaart uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant**

De locatie is op de structurenkaart gelegen binnen de 'stedelijke structuur'. Binnen deze 'stedelijke structuur' is het plangebied aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'.



**Afbeelding : planlocatie op Structurenkaart uit de Structuurvisie**

Binnen het stedelijk concentratiegebied dient de groei van verstedelijking opgevangen te worden. Dit wil men o.a. bereiken door zorgvuldig ruimtegebruik binnen de stedelijke structuur. Dit betekent dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed moeten worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen. De provincie zet onder andere de Verordening ruimte in om dit doel te bereiken.

### 3.2.2 Verordening Ruimte

Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 7 februari 2014 de 'Verordening Ruimte 2014' vastgesteld. Hierin staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Deze algemene regels gelden voor heel Brabant, maar de provincie is hierbij verdeelt in vier structuren waarvoor apart beleid geldt.

#### *Algemene regels*

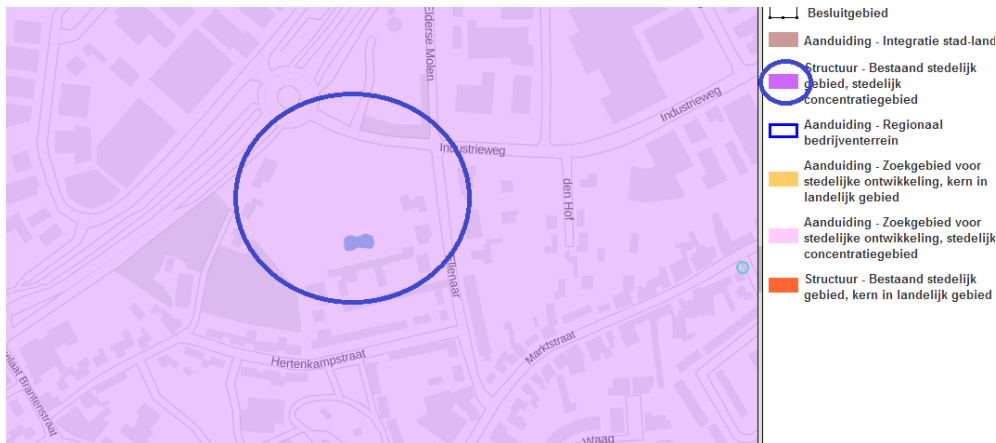
In de verordening zijn algemene regels opgenomen die altijd en voor heel Brabant gelden. Deze regels hebben betrekking op zorgvuldig ruimtegebruik en op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van Brabant. In het algemeen houdt dit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen belevingswaarde, toekomstwaarde en gebruikswaarde. Het doel van zorgvuldig ruimtegebruik is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren.

#### *Structuren (hoofdkaart)*

Naast de algemene regels onderscheidt de verordening de stedelijke structuur, de ecologische hoofdstructuur, de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied. Elk ruimtelijk oppervlak van Brabant valt onder één van deze structuren. Per structuur is uitgewerkt welke functies ontwikkeld kunnen worden en onder welke voorwaarden.

#### *Themakaarten*

Naast de hoofdkaart zijn er vijf themakaarten opgenomen in de Verordening Ruimte. Voor onderhavig plangebied is de themakaart stedelijke ontwikkeling van belang. Op deze themakaart staan het bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, integratie stad-land en de regionale bedrijventerreinen. Het plangebied is aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied'.



**afbeelding : planlocatie op Themakaart Stedelijke Ontwikkeling Verordening Ruimte**

Het provinciale beleid is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden. Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Op de overige themakaarten is het plangebied niet specifiek aangeduid.

#### *Toets plan*

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte staat dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied voldoet aan deze voorwaarde.

Aanvullend hierop is in artikel 3.5 van de Verordening ruimte opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan, dat voorziet in de nieuwbouw van woningen, een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken, die daaromtrent zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, worden nagekomen. Er moet worden aangegeven hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionale afspraken en de beschikbare harde plancapaciteit. Hiertoe wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1. jo. 3.1.2. van deze toelichting.

### **3.3. Regionaal en gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1. Regionale woningbouwafspraken**

Met diverse partijen wordt intensief samengewerkt t.a.v. woningbouwafspraken. Dit komt voort uit het gegeven dat de woningmarktprocessen regionaal zijn en het feit dat de keuze van mensen voor een woning niet enkel bepaald wordt door de kwaliteit van de woning maar minstens zozeer door de woonomgeving en de aanwezige voorzieningen. Daarom werkt de gemeente Geldrop-Mierlo samen met de andere gemeenten in de regio en met de provincie.

In paragraaf 3.1.2. is als onderdeel van de duurzaamheidsladder ingegaan op de relevante aspecten van de regionale afstemming.

### **3.3.2. Structuurvisie en *Woonvisie Geldrop-Mierlo 2014 – 2030***

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is in de gemeentelijke Structuurvisie 2010 opgenomen als “bestaand woongebied”.

In paragraaf 3.1.2. is als onderdeel van de duurzaamheidsladder ingegaan op de relevante aspecten van de gemeentelijke Woonvisie Geldrop-Mierlo 2014-2030.

### **3.4. Conclusie**

De voorgenomen herontwikkeling betreft een verdichting van het bestaand stedelijk gebied van Geldrop-Mierlo middels een gedifferentieerd woningaanbod en past hiermee binnen de nationale en provinciale beleidsuitgangspunten. Door de bouw van woningen binnen het plangebied wordt voorzien in de woningbehoefte zoals opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Er kan daarom worden geconcludeerd dat de herontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

## 4. Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

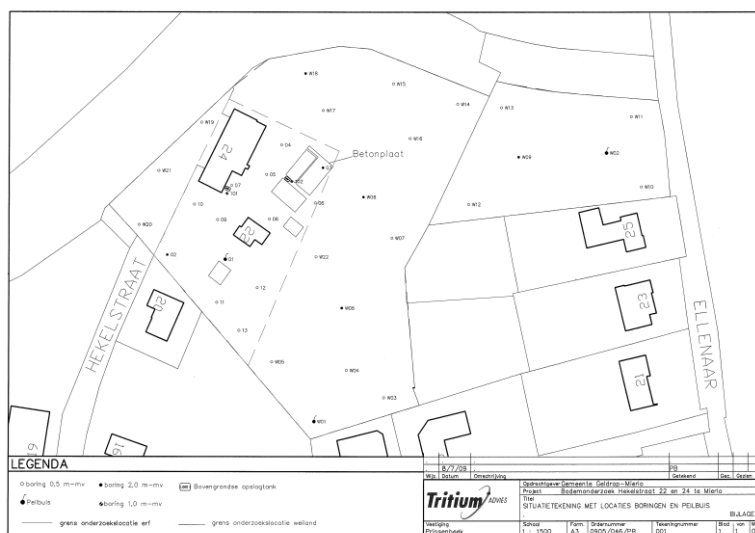
### 4.1. Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Ten aanzien van bodem en grondwater van de locatie zijn de hierna genoemde onderzoeken gedaan.

#### 4.1.1. Verkennend bodemonderzoek 2009

In opdracht van de gemeente Geldrop-Mierlo heeft Tritium Advies B.V. verkennend bodemonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied en de resultaten hiervan neergelegd in een rapportage d.d. 10 juli 2009 (rapportnummer 0905/046/PB).

Het onderzoeksgebied is weergegeven op onderstaande afbeelding :



In het onderzoek is onderscheid gemaakt tussen het gebied met woningen en erf alsmede het weiland. Het te ontwikkelen plangebied bestaat uit het weiland en een deel van het gebied woningen en erf (achter de woning nr 24).

De onderzoeksresultaten kunnen worden samengevat als volgt :

Onderzoeksgebied woningen en erf :

- Zintuiglijk zijn tijdens de uitvoering van het veldwerk in de bovengrond bijmengingen aangetroffen met puindeeltjes en kooldeeltjes. Ter plaatse van de betonplaat (achterzijde huisnr. 24) zijn in de bovengrond 2 asbesthoudende plaatmaterialen aangetroffen.
- De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, lood, zink, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) en polychloorbifenylen (PCB).
- De ondergrond is licht verontreinigd met kobalt.

- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink.

Onderzoeksgebied weiland :

- De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium.
- De ondergrond is niet verontreinigd met de stoffen waarop onderzocht is.
- Het grondwater is plaatselijk licht tot sterk verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met kobalt, nikkel en naftaleen.

Conclusies en aanbevelingen

Vanwege het feit dat het asbest is aangetroffen onder de betonverharding is er in de huidige situatie geen sprake van blootstellingsrisico. Vooralsnog werd in 2009 een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Wanneer de betonverharding van de locatie is verwijderd dient een aanvullend onderzoek naar de aard en omvang van de asbestverontreiniging worden uitgevoerd.

Met uitzondering van de grond ter plaatse van de betonverharding vormt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, gezien de resultaten, geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

#### **4.1.2. Verkennend en nader asbestonderzoek**

In opdracht van de gemeente Geldrop-Mierlo heeft Tritium Advies B.V. verkennend en nader asbestonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied en de resultaten hiervan neergelegd in een rapportage d.d. 26 september 2013 (rapportnummer 1308/033/AJ-01).

Aanleiding voor het onderzoek is het aantreffen van asbestverdacht plaatmateriaal in de bodem. De locatie is hierbij opgedeeld in twee deellocaties, deellocatie A het terrein rondom de voormalige schuur en deellocatie B, het overig terreindeel. Deellocatie A is als “verdacht” beschouwd op het voorkomen van asbest en deellocatie B is als “niet-verdacht” beschouwd op het voorkomen van asbest.

Op deellocatie A is in de grond en in het verhardingsmateriaal asbest aangetoond. Het gehalte in de grond en in het verhardingsmateriaal ligt onder de norm (100 mg/kgd.s.). Dit is in overeenstemming met de vooraf gestelde hypothese dat deellocatie A verdacht is op het voorkomen van asbest. Aangezien het gehalte beneden de norm (100 mg/kgd.s.) ligt is er geen sprake van een asbestverontreiniging. Op deellocatie B is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond, zodat kan worden geconcludeerd dat de bodem niet asbesthoudend is. Dit is in overeenstemming met de vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie niet-verdacht is.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie.

#### **4.1.3. Verkennend bodemonderzoek 2017**

In opdracht van Bastille BV heeft Tritium Advies B.V. verkennend bodemonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied en de resultaten hiervan neergelegd in een rapportage d.d. 6 februari 2017 (rapportnummer 1609/116/SR-01, versie B). Aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen bestemmingswijziging naar openbare weg van de onderzoekslocatie. Tevens dient een bouwvlak toegekend te worden. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) om te bepalen of op de locatie sprake is van een bodemverontreiniging.

Het onderzoeksgebied is weergegeven op onderstaande afbeelding :



Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond lichte verontreinigingen aanwezig zijn met cadmium en lood. Het grondwater blijkt matig verontreinigd te zijn met nikkel en licht verontreinigd te zijn met barium en naftaleen.

De lichte verontreinigingen met cadmium en lood in de grond zijn in overeenkomst met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

De matige verontreiniging met nikkel in het grondwater komt overeen met de gegevens die zijn gevonden uit het historisch onderzoek. Dergelijke diffuse verontreinigingen worden veelvuldig aangetroffen in de regio, zonder dat hiervoor een eenduidige bron aan te wijzen is (verhoogde achtergrondconcentratie). Derhalve wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Gelet op het doel van het onderzoek bestaat op dit moment geen noodzaak tot een asbestonderzoek van de puinhoudende bodemlagen. Aanbevolen wordt om voorafgaand aan de graafwerkzaamheden onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van asbest en de hergebruiksmogelijkheden van de puinlaag.

De onderzoeksresultaten leveren geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging naar openbare weg van de onderzoekslocatie en het toekennen van een bouwvlak.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is .

#### **4.1.4. Conclusie bodem en grondwaterkwaliteit**

Op grond van voormelde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de locatie geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

## **4.2. Geluid en trillingen**

### **4.2.1. Wegverkeerslawaaai**

Indien de bestemming van een gebied wordt veranderd, dient met akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat de geluidgrenswaarden als opgenomen in de Wet geluidhinder niet worden overschreden.

De geluidbelasting op de gevels binnen het plangebied wordt veroorzaakt door wegverkeer. Van andere relevante geluidsbronnen is geen sprake. De aspecten railverkeerslawaaai, luchtverkeerslawaaai en industrielawaaai zijn dan ook niet beschouwd.

In de Wet Geluidhinder zijn zones vastgelegd waarbinnen het verplicht is aandacht te geven aan geluidhinder als gevolg van het wegverkeer in bestaande of nieuwe situaties. De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk gesteld van het aantal rijstroken en de aard van het gebied (binnen- of buitenstedelijk) waar de weg is gelegen.

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Geldropseweg (N614) en de Industrieweg. De geluidbelasting van deze wegen dient derhalve getoetst te worden aan de geluidgrenswaarden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens beoordeeld of de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen nabij de omliggende 30 km/uur wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai van 48 dB.

### **4.2.2. Akoestisch onderzoek en concrete geluidbelasting**

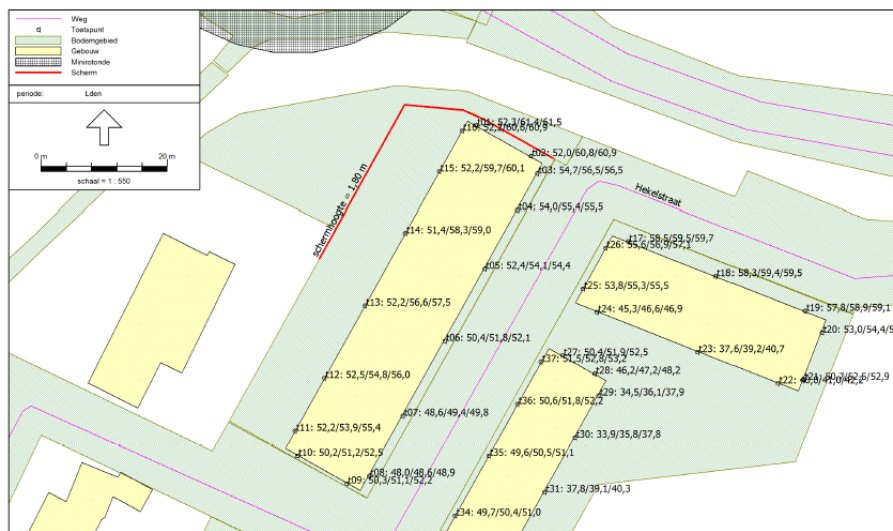
Door adviesbureau Tritium Advies BV is akoestisch onderzoek gedaan inzake de geluidbelasting op de gevels van de voorgenomen woonbebouwing binnen het plangebied, welk onderzoek is neergelegd in een rapport d.d. 20 maart 2017 (kenmerk 1609/104/MD-01).

Voor alle 30 km/uur wegen (Ambachtweg, Hertenkampstraat, Hekelstraat en Ellenaar) geldt eveneens dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de Geldropseweg en de Industrieweg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van een aantal nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden.

Omdat de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt, is gekeken naar de mogelijkheden om de geluidbelasting door middel van bron- of overdrachtsmaatregelen terug te brengen zodat de voorkeursgrenswaarde niet meer overschreden wordt. Stil wegdek toepassen blijkt niet doelmatig, omdat hiermee de voorkeursgrenswaarde nog steeds wordt overschreden. Bovendien is hierbij sprake van overwegende bezwaren van financiële aard.

Met de gemeente Geldrop-Mierlo is als uitgangspunt besproken het aanleggen van een geluidwerende voorziening tussen de bron en het plangebied. Derhalve is in het geluidsonderzoek uitvoerig aandacht gegeven aan deze mogelijkheid. Aangetoond is dat met een geluidsscherm c.q. muur van 1.8 meter hoogte (kierdicht uitgevoerd en met een massa van 10kg/m<sup>2</sup>) ter plaatse van de zij- en achtererfafscheiding van de twee kavels bij de rotonde de cumulatieve geluidbelasting van de aldaar geprojecteerde vier vrijstaande woningen zal voldoen aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Een dergelijke geluidwerende voorziening wordt als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.



**Afbeelding: locatie geluidscherm**

Een geluidwal tussen Hekelstraat en Industrieweg is stedenbouwkundig niet wenselijk. Deze dient bovendien, om ook doelmatig te zijn voor de geveldelen ter plaatse van de eerste en tweede verdieping, hoger dan 5 meter te zijn. Ook zal de geluidwal voldoende “zicht op de bron” weg moeten nemen en dus voldoende lang moeten zijn en daarmee waarschijnlijk buiten het bouwplan zelf vallen.

Hierdoor ontmoet het op deze locatie aanleggen van een doelmatige geluidwal gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde overwegende bezwaren van financiële, stedenbouwkundige en landschappelijke aard (e.e.a. met uitzondering van de genoemde zijafscheiding) te meer aangezien de achterzijde reeds volledig geluidonbelast is.

Derhalve zal in het kader van dit bestemmingsplan moeten worden gekomen tot het verlenen van een hogere grenswaarde conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Ter bepaling van de geluidwering van de gevel (Bouwbesluit 2012) dient de totale geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast en zijn alle zoneplichtige en 30 km/uur wegen meegenomen in het onderzoek van Tritium. De maximale gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen bedraagt 62 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh voor wegverkeer). Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (nader uit te voeren in het kader van de te verlenen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen) is voldoende aannemelijk, dat een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd is en er dus te allen tijde sprake is van een goed woon- en leefklimaat, te meer nu alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel dan wel buitenruimte.

#### 4.2.3. Trillingen

Gezien de ligging van de locatie is van relevante trillingen geen sprake en behoeft dienaangaande ook geen onderzoek plaats te vinden.

#### **4.2.4. Conclusie**

Het reduceren van de geluidbelasting op de diverse gevels tot onder de voorkeursgrenswaarde is feitelijk niet te realiseren. Aldus dient - ondanks de in de regels opgenomen geluidwerende voorziening - voor deze binnenstedelijke locatie ten behoeve van de voorgenomen woonbebouwing een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde te worden verkregen.

Dit betekent dat een procedure Hogere Grenswaarde gevolgd moet worden, die separaat in procedure wordt gebracht. Hierbij wordt verwezen naar het besluit dat over de hogere grenswaarde wordt genomen.

Geconcludeerd kan worden dat t.a.v. de akoestiek alsmede trillingen geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied.

### **4.3. Luchtkwaliteit**

#### **4.3.1. Toetsing aan de Wet Milieubeheer**

Sinds 15 november 2007 zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer. Gelijktijdig met deze wetswijziging zijn tevens de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriele regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuinen akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Het onderhavige plan maakt de realisatie mogelijk van een complex met maximaal 28 woningen. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor de woonfuncties. Een bouwplan van deze omvang draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Er hoeft geen aanvullend onderzoek naar de blootstelling aan luchtverontreiniging plaats te vinden.

#### **4.3.2. Goede ruimtelijke ordening**

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel te worden afgewogen of het aanvaardbaar is het project binnen het plangebied te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur onder andere bij een woning, school of sportterrein.

Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden. Om de monitoring van het NSL uit te kunnen voeren, heeft destijds het ministerie van VROM, op basis van de Saneringstool/Rapportagetool, de Monitoringstool ontwikkeld. De Monitoringstool is het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het NSL wordt gevolgd, en de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden

berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL (2015 en 2020). De resultaten van de berekeningen voor het achterliggende jaar vormen de basis voor de jaarlijkse rapportage luchtkwaliteit aan de EU.

De kaart van de monitoring van het NSL ([www.nsl-monitoring.nl/viewer/](http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/)) biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken. Via de NSL-Monitoringstool zijn voorts de concentraties voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> voor de jaren 2020 en 2030 niet worden overschreden. De waarden worden bovendien grotendeels bepaald door de achtergrondwaarden.

#### **4.3.3. Besluit gevoelige bestemmingen**

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Met deze AMvB wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' - zoals een school - in de nabijheid van provinciale en Rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), met name kinderen, ouderen en zieken. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het Besluit gevoelige bestemmingen is derhalve niet van toepassing op het onderhavige plan.

#### **4.3.4. Conclusie**

Conclusie is dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

### **4.4 Externe veiligheid**

#### **4.4.1. algemeen**

Het externe veiligheidsbeleid neemt in het nationale milieubeleid een prominente plaats in en richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten (productie en opslag) en van transport van gevaarlijke stoffen. Het is een beleidsterrein dat gevolgen heeft voor het milieu en de rampenbestrijding, maar ook voor de ruimtelijke ordening. Afstanden moeten in acht worden genomen vanaf de risicovolle activiteiten of transportroutes.

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is de basis voor het beleid ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is dit voor risicovolle bedrijven en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is dit voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

#### **4.4.2. Plaatsgebonden risico:**

Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar, die één persoon loopt om op een bepaalde plek dodelijk getroffen te worden door een ongeluk met gevaarlijke stoffen bij een bedrijf of transportas. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten zoals woningen of scholen liggen. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen, zoals verspreid liggende woningen of kleine kantoren, geldt het PR niet als grenswaarde, maar als richtwaarde. Voor het PR geldt een "harde" grenswaarde van 10<sup>-6</sup>/jaar (PR10<sup>-6</sup>).

De locatie is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour 10<sup>-6</sup> per jaar van de risicobronnen. Ook is de ontwikkeling niet binnen een plasbrandaandachtsgebied van een

spoorweg of snelweg gelegen. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

#### **4.4.3. Groepsrisico**

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Het gemeentebestuur heeft beleidsruimte bij het toepassen van de hoogte van het groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen. Echter voor het groepsrisico geldt wel een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag dient binnen het invloedsgebied een afweging te maken tussen het belang van de ruimtelijke ontwikkeling ten opzichte van het risico dat een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ramp of incident met gevaarlijke stoffen.

De planlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van één risicobron: de Rijksweg A67. De locatie is op ca. 2600 meter gelegen van de Rijksweg A67. Het invloedsgebied van de Rijksweg A67 bedraagt 4000 meter. Het plan ligt niet binnen invloedsgebieden van andere risicovolle bronnen.

#### **4.4.4. Verantwoording groepsrisico**

Conform artikel 7 van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Daarnaast moet volgens artikel 9 van het Bevt de Veiligheidsregio om advies te worden gevraagd.

Volgens artikel 7 van het Bevt moet in onderhavige situatie bij een beperkte verantwoording tenminste ingegaan worden op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg een ramp voordoet.

De Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost heeft voor specifiek benoemde ontwikkelingen een standaard advies geformuleerd. Deze locatie komt, gezien de ligging ten opzichte van de Rijksweg A67 en de beperkte omvang van de ontwikkeling, ook in aanmerking voor dit standaard advies, hetgeen luidt als volgt:

- Communiceer actief met de bewoners en over de risico's van de gevaarlijke stoffen en communiceer een handelingsperspectief. De bewoners kunnen zichzelf dan sneller in veiligheid stellen.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening toe. Indien een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kan men ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. Het doel van deze beleidsregels is een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening. Zodat VRBZO in staat wordt gesteld een adequate rol in de brandweezorg te nemen. De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande woonomgeving. Er wordt van uitgegaan dat bereikbaarheid en bluswater voldoen aan de daaraan te stellen
- In een nieuw op te richten gebouw waar mechanische ventilatie wordt toegepast moet de ventilatie op eenvoudige wijze uitgezet kunnen worden. Aanzuigopeningen bevinden zich bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron.
- Voer extra controle uit bij de uitvoering van bouwvergunningen op de detaillering van ramen en gevels. Overmatige ventilatie als gevolg van tocht wordt daardoor voorkomen.

Als de voorwaarden uit het Bouwbesluit strikt worden nageleefd bieden gebouwen gedurende 4 uur voldoende bescherming bij een toxisch incident.

Reactie op het advies van de Veiligheidsregio:

- Op de gemeentelijke website is informatie te vinden betreffende risico's en hoe te handelen bij calamiteiten. Ook is hier een verwijzing te vinden naar de provinciale risicokaart, waarin is aangegeven hoe te handelen bij de verschillende scenario's.
- Conform het Bouwbesluit 2012 wordt rekening gehouden met de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening.
- Tijdens de bouw zullen inspecties worden uitgevoerd.

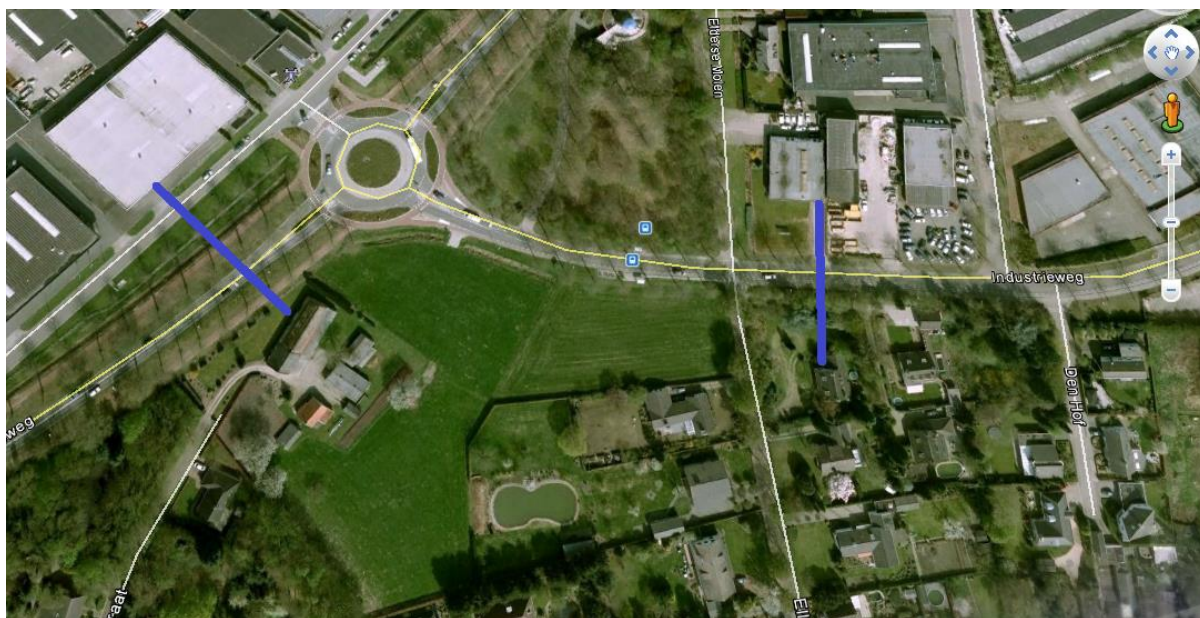
#### **4.4.5. Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied tot woningbouwlocatie.

### **4.5. Bedrijven en milieuzonering**

#### **4.5.1. algemeen**

Indien woningen worden gebouwd in de nabijheid van bestaande bedrijven kunnen die bedrijven in hun bedrijfsvoering worden beperkt, indien de afstand tot die woningen kleiner wordt dan in de bestaande situatie. Bepalende aspecten zijn daarbij meestal geluid en geur. Indien echter woningen reeds op kortere afstand zijn gesitueerd zullen deze bestaande woningen bepalend zijn en heeft het project geen invloed op de bestaande bedrijvigheid. Aldus is in deze het geval.



**Afbeelding: afstand tot omliggende bedrijvigheid**

#### **4.5.2. inventarisatie industriële bedrijvigheid omgeving plangebied**

Er is geïnventariseerd welke bedrijven gevestigd zijn in de nabijheid van het plangebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijfsactiviteiten die qua externe milieueffecten een belemmering vormen voor het realiseren van het project. Gezien de

bestaande woningbouw zorgt het project niet voor enige relevante wijziging voor lokale bestaande bedrijfsvoering aan de Ambachtsweg en Industrieweg (voorzover deze al in de nabijheid van het plangebied aanwezig zouden zijn).

#### **4.5.3. inventarisatie agrarische bedrijvigheid omgeving plangebied**

In de omgeving van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven. Geurhinder vormt dan ook geen belemmering voor dit bouwplan.

#### **4.5.4. Conclusie**

De herontwikkeling van het plangebied ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van het aspect 'bedrijven en milieuzonering'.

### **4.6. Kabels en leidingen**

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologisch relevant zijn en aldus aandacht verdienen in het kader van dit bestemmingsplan.

Middels een in het kader van concrete bouwplannen uit te voeren KLIC-melding dient te worden vastgesteld of in het plangebied sprake is van overige kabels en leidingen van diverse rechthebbenden. Ter voorbereiding op de uitvoering van werken dient alsdan overleg met de verschillende beheerders plaats te vinden en dienen eventuele proefsleuven te worden gegraven ter vaststelling van de exacte ligging hiervan.

### **4.7 Verkeer en parkeren**

#### **4.7.1. Verkeer**

Bij een binnenstedelijke herontwikkeling spelen verkeersaspecten veelal een belangrijke rol. Gezien de beperkte omvang van het project van 28 grondgebonden woningen en de directe ligging van het plangebied aan de doorgaande weg van de kern Geldrop naar Helmond zal geen sprake zijn van een onaanvaardbare toename van de lokale verkeersbewegingen.

Vanuit de omgeving van het plangebied werden signalen van bezorgdheid ontvangen ten aanzien van de verkeersdruk. In de door advies- & ingenieursbureau RA Infra opgestelde memo van 26 juni 2017 (hier als bijlage opgenomen) is de verkeersdruk vanuit het plangebied beoordeeld, hetgeen leidde tot de conclusie dat er een goede verdeling ontstaat van het te verwachten verkeersaanbod als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied waarbij geen problemen ontstaan ten aanzien van de functie van een weg of verkeersafwikkeling in de omliggende straten.

#### **4.7.2. Parkeren**

Wat het parkeren betreft wordt aansluiting gevonden bij de parkeernormen gebaseerd op de CROW 2012 normering, waarbij ten minste moet worden voldaan aan het gemiddelde van de bandbreedte voor een verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk' voor wat betreft deze locatie in de kern Mierlo. Op deze parkeernormering kan een reductie worden toegepast van 0,2 pp/woning indien de locatie in de nabijheid van goed openbaar vervoer is gesitueerd. Hiervan is sprake indien een OV-halte aanwezig is op een loopafstand van maximaal 400 m, waarbij minimaal een ½ uurs-bediening in de spitsperioden wordt geboden. Bij toepassing

van deze reductie dient echter ten alle tijden te worden voldaan aan de ondergrens van de aangegeven bandbreedte in de parkeerkcijfers van het CROW.

Voor de te bouwen woningen worden de navolgende parkeerkcijfers gehanteerd :

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| 16 Levensloopbestendige woningen (koop) | 1,8 pp per woning |
| 6 Starterswoningen (koop)               | 1,8 pp per woning |
| 6 Vrijstaande woningen (koop)           | 2,1 pp per woning |

De twee bestaande woningen aan de zuidzijde van het plangebied worden via het plangebied ontsloten, waarbij ervan uitgegaan wordt, dat het parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden. Het bezoekersaandeel van 0,3 pp per woning ten behoeve van deze woningen wordt wel meegeteld als parkeerbehoefte behorend bij het plangebied.

Bovenstaande resulteert voor het plangebied in een **parkeerbehoefte** van :  
 $(16 \times 1,8) + (6 \times 1,8) + (6 \times 2,1) + (2 \times 0,3) = 53$  parkeerplaatsen.

Voor wat betreft het **aanbod van parkeervoorzieningen** wordt uitgegaan van deels parkeren op eigen terrein en deels parkeren in openbaar gebied, zoals in onderstaand overzicht weergegeven :

| Parkeeraanbod toekomstige situatie                                      | aantal | aantal parkeerplaatsen |
|-------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------|
| hofje bij hofwoningen (haaksparkeren)                                   | 12     | 12,0                   |
| parkeren naast 'ontsluitingsweg' (langsparkeren)                        | 22     | 22,0                   |
| parkeren op 'ontsluitingsweg' (op de rijbaan)                           | 10     | 10,0                   |
| parkeren op eigen terrein - zie bijlage                                 | 3      | 10,6                   |
| <b>Totaal aantal parkeerplaatsen in plangebied toekomstige situatie</b> |        | <b>54</b>              |



Het totaal aantal parkeerplaatsen dat binnen het plangebied beschikbaar is bedraagt : 54 parkeerplaatsen. Daarmee kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte van 53 parkeerplaatsen.

#### **4.7.3. Conclusie**

De herontwikkeling van het plangebied ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van het aspect 'verkeer en parkeren'.

### **4.8 Water**

#### **4.8.1. Algemeen**

Voor een weergave van het relevante beleid wordt verwezen naar de uitvoerige beschrijving hiervan in het hierna te noemen onderzoek van Lankelma, dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Het plangebied ligt met betrekking tot het beheer van het oppervlaktewater in het beheersgebied van Waterschap de Aa en Maas.

#### **4.8.2. Waterhuishoudkundig onderzoek**

Door ingenieursbureau Lankelma is een geohydrologisch grondonderzoek uitgevoerd voor de plangebied. Dit onderzoek d.d. 26 juni 2017 (kenmerk 96683-XG2) heeft tot doel :

- meer inzicht te geven in de bodemopbouw en waterhuishouding op de locatie;
- inzicht te geven in de geschiktheid van de bodem voor infiltratie van hemelwater.
- inzicht te geven in de invloed van het plan op de waterhuishouding en de wijze waarop hiermee wordt omgegaan.

Gepland is de herontwikkeling van de locatie voor woonbebouwing. Uit de waterbalans komt naar voren dat het verhard oppervlak zal toenemen met circa 6.000 m<sup>2</sup>. Teneinde te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk. Conform de beleidsregels van het waterschap en de gemeente worden er vanwege de toename retentie- of overige voorzieningen geëist. Uitgaande van de rekenregels van het waterschap, een toename verhard oppervlak van 6000 m<sup>2</sup> en een gevoeligheidsfactor van 1 is een compensatie vereist met de inhoud van 360 m<sup>3</sup>.

Binnen het plangebied is gepland een wadi met een oppervlak van circa 280 m<sup>2</sup> en een capaciteit van circa 130 m<sup>3</sup>. De overige 230 m<sup>3</sup> berging wordt gerealiseerd in waterbergende wegfundering binnen het plangebied. Nadere dimensionering en civieltechnische uitwerking zal, in overleg met de gemeente, plaatsvinden.

#### **4.8.3. Conclusie**

Met de voorgenomen maatregelen voor de berging van hemelwater ontstaan er geen problemen voor de toekomstige waterafvoer en bestaan er vanuit het aspect water geen bezwaren tegen de voorgenomen planontwikkeling.

## **4.9 Flora en fauna**

### **4.9.1. algemeen**

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot voormelde actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op flora en fauna en/of beschermde natuurgebieden.

In navolgende paragrafen zal de toetsing van het voornemen plaatsvinden aan enerzijds de soortenbescherming en anderzijds de gebiedsbescherming.

### **4.9.2 Soortenbescherming**

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Als gevolg hiervan zijn veel soorten niet meer beschermd. Echter een aantal andere vlinder- en libellesoorten en florasoorten zijn nu wel beschermd. Tevens blijft de algemene zorgplicht gelden. Daarnaast geldt in bepaalde provincies voor een aantal van de Tabel 1-soorten uit de Flora- en faunawet wet geen vrijstelling meer. Dit zijn voor de provincie Noord-Brabant de bunzing, hermelijn en wezel.

Voor de strikt beschermde soorten in de nieuwe Wet Natuurbescherming, namelijk de soorten die zijn beschermd in de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn, geldt dat deze in de Flora- en faunawet gelijkwaardige bescherming genieten. De conclusies ten aanzien van deze soorten zullen dan ook niet veranderen met het van kracht worden van de nieuwe wet.

### **4.9.3. soortenbescherming, onderzoek**

Binnen de locatie is sprake van weiland c.q. onbebouwd terrein. Gezien de huidige inrichting van het plangebied en de ligging hiervan is de aanwezigheid van enige beschermde flora of fauna niet aannemelijk.

Om dienaangaande nader inzicht te krijgen is door Tritium Advies onderzoek uitgevoerd, hetgeen heeft geresulteerd in een rapport d.d. 14 november 2016 (kenmerk : 1609/104/MD-02). Het plangebied is op 27 maart 2014 alsmede 2 november 2016 bezocht. Tijdens het terreinbezoek is zoveel mogelijk informatie verzameld met betrekking tot de aanwezigheid of afwezigheid van beschermde soorten. De te verzamelen informatie bestaat onder andere uit zicht- en geluidwaarnemingen, sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, holen, uitwerpselen, prooi-resten en haren. Op basis van terreinkenmerken is voorts beoordeeld of het plangebied geschikt is voor de in de regio voorkomende beschermde soorten.

De conclusie van voormeld onderzoek luidt :

#### 5.1 Soorten van FFlijst 1

*In het onderzoeksgebied komen mogelijk enkele planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën voor die staan vermeld op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.*

#### 5.2 Soorten van FFlijst 2/3

*Mogelijk in het plangebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels in of in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn kunnen versturende activiteiten zoals bouwwerkzaamheden niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn, kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.*

*Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan eveneens vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt echter dat er geen nadelige effecten ten aanzien van foerageergebieden, vaste vliegroutes en verblijfplaatsen zijn te verwachten. Het uitvoeren van een nader onderzoek naar vleermuizen of het aanvragen van een ontheffing is derhalve niet aan de orde.*

*Er zijn geen beschermde soorten planten aanwezig.*

#### 5.3 Zorgplicht

*Voor alle soorten (met uitzondering van de huismuis, zwarte rat en bruine rat), dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.*

*De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.*

*Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan.*

*Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).*

#### 5.4 Eindconclusie

*In onderstaande twee punten wordt de eindconclusie weergegeven.*

- De omschreven werkwijze (protocol) ten aanzien van vogels dient in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen.*
- De werkzaamheden in relatie tot het planvoornemen zullen voor de overige soortgroepen eveneens geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.*

#### **4.9.4. gebiedsbescherming, aerius-berekening**

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. In onderhavige situatie is er sprake van een woningbouwontwikkeling.

Binnen het plangebied liggen geen gebieden die beschermd zijn op grond van de Wet natuurbescherming. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied de Strabrechtse Heide net ten zuiden van de Gemeente Geldrop-Mierlo van belang.

Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er naar het zich laat aanzien geen sprake van relevante emissies. Om dit objectief te kunnen vaststellen is een rekenprogramma beschikbaar (aerius), waarmee kan worden berekend, hoe groot de (toename) van de stikstofdepositie op een natuurgebied is.

De aerius berekening is uitgevoerd door SPA WNP ingenieurs (kenmerk : 21720209.B20170511, d.d. 11 mei 2017) en is als bijlage opgenomen bij deze toelichting. Conclusie luidt dat uit de AERIUS stikstofdepositieberekening voor het woningbouwplan 'Mierlo's Welkom' in Mierlo, zijnde de beoogde situatie als bedoeld in de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS), blijkt dat alle resultaten ter plaatse van de Natura 2000 natuurgebieden in de omgeving kleiner zijn dan de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jaar. Omdat nergens de drempelwaarde wordt overschreden, is er geen PAS melding of vergunning noodzakelijk in het kader van de Wet natuurbescherming. Met andere woorden vormt de emissie van stikstof die met het bouwplan gepaard gaat geen belemmering voor realisatie.

De uitkomsten van de berekeningen laten geen exacte deposities in mol/ha/jaar zien omdat er geen natuurgebieden zijn met reken resultaten die hoger dan de drempelwaarde. Ook is volledigheidshalve een AERIUS berekening met "eigen rekenpunten" toegevoegd. Hieruit blijkt dat op de het dichtstbijzijnde natuurgebied, in dit geval de Strabrechtse Heide & Beuven, er geen sprake is van relevante stikstofdepositie vanwege het beoogde bouwplan.

#### **4.9.5 Conclusie**

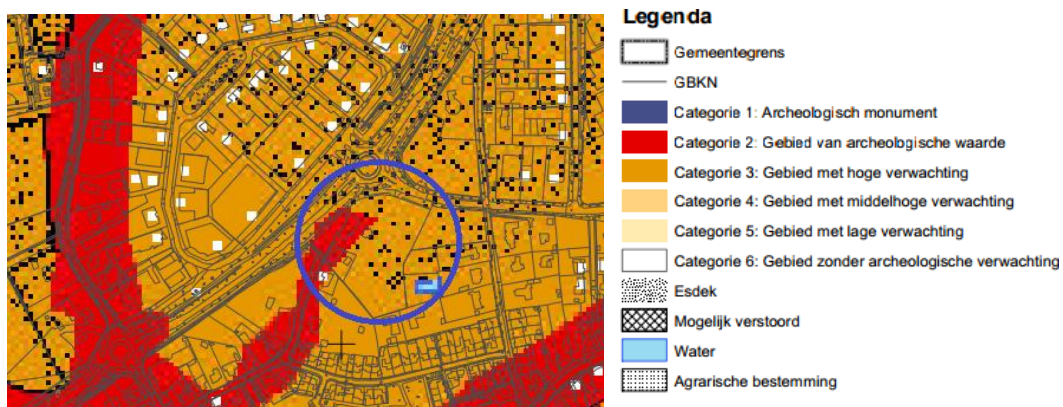
Met inachtneming van de conclusie van voormeld onderzoek bestaat er vanuit het aspect flora en fauna geen belemmering voor het bestemmingsplan.

### **4.10. Archeologie en cultuurhistorische waarden**

#### **4.10.1. archeologie**

Het verdrag van Malta en de implementatie van dit verdrag door middel van de 'Wet op de archeologische monumentenzorg' (Wamz) eisen dat archeologische waarden worden meegewogen bij de besluitvorming over ruimtelijke aangelegenheden. Uitgangspunt van de

Wamz is archeologische waarden waar nodig beschermen zonder dat meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan strikt noodzakelijk zijn.



**afbeelding : planlocatie archeologische beleidskaart gemeente**

De locatie is blijkens de gemeentelijke archeologische beleidskaart gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot.

Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m en 0,5 m onder maaiveld bij esdek en bij die gronden die al jarenlang als agrarische gronden in gebruik zijn.

In het kader van dit bestemmingsplan is op 13 en 14 januari 2014 door Archol BV, geassisteerd door vrijwilligers van heemkundekring Myerle, een inventariserend veldonderzoek gedaan, zoals neergelegd in de rapportage "Sporen van ontginning aan die Hekelstrate, Een proefsleuvenonderzoek in plangebied Hekelstraat te Geldrop-Mierlo", Archol Rapport 233 (ISSN 1569-2396).

Het plangebied is door middel van 16 proefsleuven verkend. Hierbij is een dekkingsgraad van ruim 10% behaald. Doel van dit onderzoek was het karteren en waarderen van de archeologische resten. Hierbij is ook aandacht besteedt aan de fysisch-geografische en bodemkundige opbouw.

De conclusie van voormeld onderzoek luidt als volgt :

*Het onderzoeksgebied bevindt zich in het oosten op een dekzandrug. Het reliëf daalt richting het westen snel. Het merendeel van het plangebied bevindt zich dan ook op de flank en in de laagte. De conservering is relatief goed te noemen, aangezien op sommige locaties de oorspronkelijk podzolbodem nog vrijwel intact aanwezig was. Ook kon de oorspronkelijk ontginningslaag bestaande uit brokken verspitte bodem in de meeste profielen worden aangetroffen. Het afdekkende esdek is vermoedelijk rond het einde van de 17e/begin van de 18e eeuw opgeworpen en is sterk homogeen, schoon en vondstloos van aard.*

*Ondanks de conservering en landschappelijk ligging zijn de archeologische resten beperkt van aard. Op één prehistorisch paalspoor na zijn alle sporen en vondsten te relateren aan het gebruik van het terrein ten behoeve van landbouw, mogelijk voor vlasteelt. Hoewel de fysieke kwaliteit van*

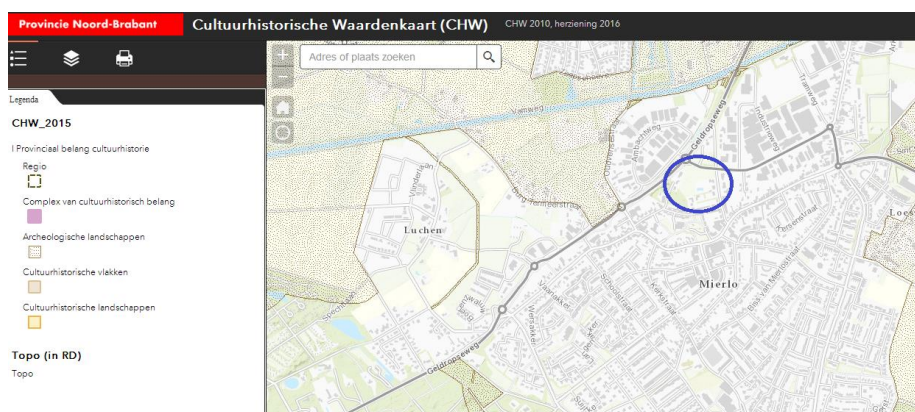
*de resten middelhoog scoort is de inhoudelijke kwaliteit laag. Er zijn geen behoudenswaardige vindplaatsen aan te wijzen en plangebied Hekelstraat kan dan ook worden vrijgegeven.*

Dit archeologisch onderzoek is voorgelegd aan burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo en door hen akkoord bevonden

#### 4.10.3. Cultuurhistorie : algemeen

Cultuurhistorische en landschappelijk waarden dienen volgens de provincie als inspiratiebron voor de verhoging van de landschappelijke kwaliteit van het onbebouwd en bebouwd gebied. Op deze manier wordt het erfgoed ook op langere termijn behouden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) is het grondgebied van de Provincie Noord-Brabant verdeeld in gebieden met een (middel)hoge indicatieve een lage indicatieve archeologische waarde en in gebieden waarover geen gegevens bekend zijn.

Op basis van de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart kan geconcludeerd worden dat het plangebied zijn bijzondere cultuurhistorische waarden kent



**afbeelding : planlocatie op CHW kaart**

#### 4.10.4. Cultuurhistorie : molenbiotoop

Het plangebied ligt binnen de molenbiotoop van de twee in Mierlo aanwezige molens, waarvan er een reeds vele jaren in onbruik is. Een molenbiotoop kan gedefinieerd worden als “het gebied rondom de molen dat van essentieel belang is voor de vrije windvang en het zicht op de molen.”

De voorgenomen woningbouw zal vanwege de beperkte hoogte, de afstand tot de molens c.q. de tussen het plangebied en de molens gelegen bestaande bebouwing geen invloed kennen op het functioneren hiervan.

Aldus kan worden geconcludeerd dat van een beperking van de bouwhoogte van het project op grond van de aanwezigheid van de molens geen sprake is.

#### 4.10.5. Conclusie

Aldus bestaat er vanuit de aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering voor totstandkoming van het bestemmingsplan c.q. de hierin mogelijk gemaakte woningbouwontwikkeling binnen het plangebied.

#### **4.11. Duurzaam bouwen**

##### **Nota Duurzaamheid 2016-2019**

Gemeente Geldrop-Mierlo zet zich met uitvoering van de “Nota Duurzaamheid 2016-2019” actief in om te verduurzamen en bij te dragen aan de nationale- en internationale doelstellingen om de uitstoot van broeikasgassen tegen te gaan. Dit betekent dat er wordt gestreefd naar de realisatie van energiezuinige/neutrale kwalitatief goede woningen die worden gebouwd met materialen die minder milieubelastend zijn. In de duurzaamheidsnota staan de duurzaamheidsambities van de gemeente geformuleerd, waarvan hieronder de essentie is weergegeven die geldt bij de ontwikkeling van nieuwbouw.

Door duurzaam te bouwen worden woningen ontwikkeld met respect voor mens en milieu, voor nu én voor volgende generaties. Het gaat niet alleen om energiebesparing, maar bijvoorbeeld ook om:

- gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners;
- de woning zo te ontwerpen dat deze in de toekomst bruikbaar en waardevast blijft.

De duurzaam bouwen prestatie van het gebouwt ontwerp wordt ‘gemeten’ door het softwareprogramma ‘GPR Gebouw’. De gemeente hanteert een ambitie van een score van minimaal een 8 op elk van de vijf thema’s energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Dit geldt zowel voor projectmatige als voor particuliere bouw. Indien aanscherping van het Bouwbesluit leidt tot hogere duurzaamheidseisen dan een GPR score van 8, dan wordt uiteraard uitgegaan van het Bouwbesluit.

De gemeente heeft als ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Alle energie die wordt verbruikt, wordt duurzaam opgewekt. Er wordt een omslag gemaakt van fossiele energievoorziening naar een energievoorziening uit duurzame bronnen (zon, wind, biomassa, omgevingswarmte). Daarom dient overwogen te worden om nieuwe woningen niet aan te sluiten op het gasnet of voor te bereiden op een toekomstig gasloze energievoorziening.

In Europees en Rijksbeleid is vastgelegd dat er steeds energiezuiniger wordt gebouwd. Na 2020 moet nieuwbouw (bijna) energieneutraal zijn. De gemeente stimuleert nieuwbouw die NulopdeMeter stimuleert, waarbij naast het gebouwgebonden energieverbruik ook het gebruikersgebonden deel duurzaam wordt opgewekt.

De gemeente streeft naar een regionale circulaire economie. De gemeente vraagt van ontwikkelende partijen bij de keuze van materialen en het ontwerp hiermee rekening te houden. De gemeente zet zich daarnaast in om verlies aan biodiversiteit (= verscheidenheid aan dieren en planten) te stoppen en waar mogelijk probeert de gemeente de biodiversiteit te vergroten. Als gevolg van klimaatverandering krijgen we te maken met meer extreem weer, zoals heftige regen- en hagelbuien of periodes van droogte. De gemeente wil wateroverlast en overlast door hittevorming voorkomen. Dit gebied dient klimaatbestendig te worden ingericht.

##### **Relevantie**

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden is opgenomen dat een toets met de GPR software plaats moet vinden. Hiermee wordt het oprichten van duurzame woningen gegarandeerd. De ontwikkeling gaat bovendien niet ten kosten waardevolle natuurlandschappen of biodiversiteit. Hiermee voldoet voorliggend plan aan het duurzaamheidsbeleid.

## **5. Juridische planopzet**

### **5.1. Algemeen**

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan 'Mierlo's Welkom' is het bieden van een concrete juridische regeling, waarmee ook de rechtszekerheid van de burger is gebaad. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de opbouw van de regels en de afzonderlijke bestemming binnen het onderhavige bestemmingsplan.

### **5.2. Plansystematiek**

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Deze standaard, die slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is, is verplicht in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen over het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels en de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding geeft de bestemmingen weer, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

### **5.3. Opzet planregels**

De juridische regeling van een bestemmingsplan bestaat uit vier hoofdstukken, te weten :

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

### **5.3.1. Inleidende regels**

#### **Begrippen**

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

#### **Wijze van meten**

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

### **5.3.2. Bestemmingsregels**

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd :

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

#### *Groen*

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen, waterpartijen en wateroverbruggende voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

#### *Verkeer*

Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

## *Wonen*

Deze gronden zijn bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen. Daaraan ondergeschikt zijn ook voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de gebouwen moeten worden gebouwd. Binnen deze bestemming zijn hoofdgebouwen toegestaan. In de bouwvoorschriften worden nadere bepalingen gegeven voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ondergronds bouwen en de van toepassing zijnde parkeereisen.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van bebouwing. Tevens kent deze bestemming verschillende bevoegdheden voor burgemeester en wethouders om vrijstelling van de bouwvoorschriften te verlenen.

Voor het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep zijn gebruiksregels opgenomen. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het uitoefenen van een lichaamsverzorgend beroep.

Een voorwaardelijke verplichting is opgenomen betreffende een geluidwerende voorziening.

## *Algemene regels*

Onder de algemene regels zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels.

## *Overgangs- en slotregels*

In de Overgangs- en slotregels zijn het overangsrecht en de slotregel opgenomen.

## **6. Uitvoering bestemmingsplan**

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

### **6.1. Financieel**

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven. Deze overeenkomst bevat de randvoorwaarden, de wijze van inrichting van de openbare ruimte, de kostenverdeling en de mogelijke risico's.

### **6.2. Maatschappelijk**

#### **6.2.1. Burgerparticipatie**

De gemeenteraad van Geldrop-Mierlo heeft op 9 mei 2016 ingestemd met de ontwikkeling van woningbouwlocatie Mierlo's Welkom gelegen tussen de Hekelstraat en Ellenaar te Mierlo. Onderdeel van het raadsbesluit van 9 mei 2016 betrof een participatietraject met nieuwe bewoners en omwonenden. De burgerparticipatie ziet toe op de planuitwerking van voornamelijk de indeling van de levensloopbestendige woningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Een door het college van B&W vastgesteld Plan van aanpak burgerparticipatie Mierlo's Welkom is voorwaardelijk voor het van start gaan van het concreet werven van deelnemers aan de werkgroepen 'woningen' en 'openbare ruimte'. Het college van B&W heeft het Plan van aanpak op 21 februari 2017 vastgesteld. De burgerparticipatie dient volledig te zijn doorlopen voordat de gemeenteraad het ontwerp-bestemmingsplan vaststelt.

#### *Burgerparticipatie openbare ruimte*

Het plangebied voor de burgerparticipatie openbare ruimte omvat de inrichting van het openbaar gebied van plan Mierlo's Welkom, de twee bouwkvavels van gemeente gelegen aan de Ellenaar en de woning gelegen aan Hekelstraat 24. De gemeentelijke kvavels en de woning aan Hekelstraat 24 worden immers ook vanaf deze nieuwe openbare ruimte ontsloten.

Belanghebbenden (toekomstige bewoners, en omwonenden) van het plan Mierlo's Welkom, de twee bouwkvavels aan de Ellenaar en de woning gelegen aan de Hekelstraat 24 zijn uitgenodigd deel te nemen aan de werkgroep participatie 'openbare ruimte'.

De gemeente is direct betrokken geweest bij het opstellen van de voorwaarden en het inrichtingsplan zelf. Het uiteindelijke definitieve ontwerp, het resultaat na de burgerparticipatie, moet daarna (binnen de beleidsregels) goedkeuring van de gemeente krijgen, omdat de gemeente de openbare ruimte in beheer neemt.

De gemeente heeft ook een algemene informatieplicht naar alle inwoners. Om daaraan te voldoen wordt het door de gemeente goedgekeurde definitieve ontwerp op een door de gemeente georganiseerde openbare inloopbijeenkomst getoond en toegelicht.

#### *Burgerparticipatie woningen*

De burgerparticipatie over de woningen heeft zich uitgestrekt tot het plangebied van Mierlo's Welkom. Het doel was om tot door de inwoners van Mierlo gewaardeerde woningen te komen door omwonenden, potentiële kopers en Stichting Seniorenbelangen Geldrop-Mierlo te betrekken bij de uitwerking en indelingen van voornamelijk de levensloopbestendige woningen.

Bouwbedrijf Van Gerven B.V. is hierin leidend geweest, omdat zij verantwoordelijk is voor de verkoop en realisatie van de woningen. Bouwbedrijf van Gerven B.V. en de gemeente hebben de bijeenkomsten samen voorbereid en de kaders waarbinnen inbreng door participatie mogelijk is bepaald.

Met het door de gemeente vastgestelde stedenbouwkundig plan als onderlegger, heeft Bouwbedrijf van Gerven B.V. een schetsontwerp in 2 bijeenkomsten met de werkgroep 'woningen' besproken.

In de eerste bijeenkomst werd aangegeven binnen welke kaders er keuzes waren te maken en is met de aanwezigen in een workshop aanpak in gesprek gegaan. De uitkomst van deze bijeenkomst is verwerkt in een aangepast schetsontwerp wat in de tweede bijeenkomst opnieuw is besproken. Hieruit volgde een eindadvies van de werkgroep aan Bouwbedrijf van Gerven B.V. en de gemeente, dat voor de verdere uitwerking van het plan zal worden gebruikt.

#### *Eindadviezen werkgroepen*

Voor zowel de openbare ruimte als de woningen is het traject burgerparticipatie afgerond. Van het doorlopen traject burgerparticipatie is een verslag d.d. 21 juni 2017 (bijlage 8 van deze toelichting) opgesteld voorzien van de eindadviezen van beide werkgroepen.

### **6.2.2. Vooroverleg**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Mierlo's Welkom' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Na vooroverleg doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

De resultaten van deze procedures worden in deze toelichting vermeld.